



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 NOV. 2005



Jefa de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Corrobás Sánchez

Texto Refundido
Aprobado 22 JUL 2005
El Secretario Delegado



18 OCT 2002

21 MAR 2003

29 DIC 2004

EL SECRETARIO DELEGADO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

ÁREA DE GOBIERNO DE SERVICIOS TERRITORIALES

DIRECCIÓN TÉCNICA
DE
POLÍTICA TERRITORIAL

P.G.O.U.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ADAPTACIÓN BÁSICA
DEL P.G.O.U.92 AL DL-1/2.000

TOMO A1

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEXOS

TEXTO REFUNDIDO

(Conteniendo la subsanación a los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC en sesión de 29 de Diciembre de 2004)



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA
DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

***ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 A LAS DETERMINACIONES DEL
DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 - TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE
CANARIAS***

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN

**(Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos detallados en el Acuerdo de la
COTMAC en sesión de 29 de Diciembre de 2.004)**

Mayo 2005



EQUIPO REDACTOR
DOCUMENTOS DE APROBACIÓN INICIAL

- **DIRECTOR Y COORDINADOR:** Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto
- **ARQUITECTOS:** Raquel Manchado Hernández
Emilio Serra Yourieff
Carlos Bernal Limiñana
- **INGENIERO DE CAMINOS:** Jesús Rodríguez Acosta
- **ARQUITECTOS TÉCNICOS:** Alicia Martínez Guadalupe
José Antonio Rodríguez González
Antonio Arimany Cayol
- **DELINEANTES:** Antonio Frago Barroso
Miguel Angel González González
David Heylen Campos
Jessica Hernández Cabrera
Jonathan Estévez Quintero
- **AUXILIARES ADMINISTRATIVOS:** Alicia Barreiro Oria
Ismael Hamid Alba

EQUIPO REDACTOR
APROBACIÓN PROVISIONAL Y TEXTO REFUNDIDO

- **DIRECTOR Y COORDINADOR:** Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto
- **ARQUITECTO TÉCNICO:** José Antonio Rodríguez González
- **DELINEANTES:** Antonio Frago Barroso
Miguel Angel González González
David Heylen Campos
Jessica Hernández Cabrera



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.....	5
2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL EXPEDIENTE.....	7
3. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DL-1/2000.....	8
4. AJUSTES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE ADAPTA.....	14
5. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA.....	19
6. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.....	21
6.1. Las equivalencias adoptadas para los suelos urbanos y urbanizables del planeamiento vigente.....	23
6.2. Las equivalencias adoptadas para los suelos rústicos del planeamiento vigente.....	28
7. TABLA - RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.....	31
8. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	21
9. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	35
9.1 El desarrollo del suelo urbano categorizado como consolidado.....	35
9.2 Ámbitos de gestión delimitados y equivalencia con los del planeamiento vigente.....	38
9.3 Polígonos del planeamiento vigente y equivalencia en la Adaptación Básica.....	39
10. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	41
10.1. Consideraciones generales.....	41
10.2. Aprovechamiento urbanístico medio en el suelo urbanizable del municipio. Definición y criterios generales.....	42
10.3. Aprovechamiento Urbanístico Medio de los sectores de suelo urbanizable. Cálculo.....	44
10.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio de las unidades de actuación. Cálculo.....	50
11. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	51
11.1. La ordenación pormenorizada en la presente Adaptación Básica.....	51
11.2. Ámbitos con ordenación pormenorizada remitida.....	51
11.3. Criterios adoptados en los ámbitos con ordenación pormenorizada remitida.....	55
12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.....	57



ANEXOS A LA MEMORIA



I. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN INTRODUCIDOS EN EL TEXTO REFUNDIDO ELABORADO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

II. JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN EL INFORME DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE

III. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

IV. INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE 1992 AL DL-1/2000

V. TABLA DE SISTEMAS GENERALES

VI. TABLAS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS Y EQUIVALENCIA CON LOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

VII. TABLAS DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS

VIII. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA

IX. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO RURAL EN EL TABLERO

X. INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA

XI. ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN AL PIOT DEL SECTOR SO-26 (COSTA HUMILLADERO)

XII. CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL SECTOR SO-29 (EL SOBRADILLO, LOMO LIZCANO), SUSCRITO ENTRE URBIS, S.A. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE****ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE 1.992 AL DL-1/2.000
POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN****1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife (en adelante PGOU-92), que mediante el presente documento es objeto de adaptación Básica al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, fue aprobado definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 7 de enero de 1.992 y realizada la última publicación de su Texto Refundido en el Boletín de la Comunidad Autónoma de fecha 20 de agosto del mismo año.

Dicho Plan fue modificado parcialmente en varias ocasiones que supusieron transformaciones parciales –no sustanciales- del ordenamiento urbanístico, que afectaron muy poco al diseño urbano previsto para el Municipio y sin modificar su estructura general.

Así mismo, en desarrollo del PGOU-92 se ha aprobado definitivamente diverso planeamiento parcial y especial, así como gestionado múltiples Unidades de Actuación y ejecutadas Actuaciones Aisladas previstas en el mismo.

El documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. El expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la última publicación del acuerdo de aprobación. La publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia se produjo el 30-10-02. La publicación en el Boletín Oficial de la provincia también se produjo el 30-10-02.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2.003, acordó aprobar provisionalmente el documento de Adaptación Básica del PGOU-92, así como remitir el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC).



La COTMAC, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2.004, acordó aprobar definitivamente el documento, de forma parcial, y a reserva de la subsanación (previa a la publicación) de una serie de reparos que se detallan en el citado acuerdo, así como suspender la aprobación definitiva hasta tanto se subsanasen las correspondientes determinaciones que se señalan, incluido el sometimiento a nuevo trámite de información pública, para las siguientes Áreas y Sectores:

- Área de Valleseco, polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8, y UA-LA-3.
- Área de María Jiménez (LA-2), Polígono 7.
- Área de San Andrés (LA-5), Polígono 5
- Área de Camino Oliver (LC-10)
- Área de Santa María del Mar (SO-7)
- Sector SO-26 (Costa Humilladero)
- Sector SO-29 (Lomo Lizcano).

El presente documento (Texto Refundido de la Adaptación Básica del PGOU-92 a las leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias –DL-1/2000-), conteniendo la subsanación de los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC, fue sometido al Pleno de la Corporación Municipal celebrado en sesión ordinaria del 18 de marzo de 2005 para la aprobación inicial de la nueva ordenación de los ámbitos afectados por el Acuerdo de la COTMAC de 29 de diciembre de 2.004 y su sometimiento a información pública durante el plazo de un mes a partir de la fecha de 23 de mayo de 2005 de publicación en el boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En la actualidad, paralelamente, el PGOU-92 está siendo revisado. En sesión celebrada el día 11-6-04 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife aprobó inicialmente el Documento de Tramitación de la Revisión del Plan General. La presente Adaptación es, sin embargo, autónoma, no teniendo en cuenta las propuestas de la Revisión, que en algunos casos son contradictorias con las determinaciones de este trabajo, toda vez que el objeto de la Adaptación Básica a la nueva legislación urbanística de Canarias consiste exclusivamente en adaptar las determinaciones del vigente PGOU-92 a los preceptos y criterios de regulación del nuevo ordenamiento.

Se mantienen pues, estrictamente, los criterios, objetivos y determinaciones de Ordenación del PGOU-92.



2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL EXPEDIENTE

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 (en adelante DL-1/2000), determina la obligatoriedad de la adaptación a la Ley 9/99 para todos los planes de ordenación territorial y urbanística, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta última (15 de mayo de 1.999). La nueva redacción de esta Disposición Transitoria Segunda operada por la Ley 2/2000 de 17 de julio, de medidas económicas, amplió dicho plazo a tres años, es decir, antes del 15 de mayo de 2.002 debía haberse producido la adaptación del planeamiento general.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias ha vuelto a modificar la redacción de la mencionada Disposición Transitoria Segunda. Con respecto a los plazos establecidos para la adaptación y a su forma de tramitación hay que considerar lo siguiente:

- a). Los municipios de más de cien mil habitantes de derecho, atendiendo a la mayor complejidad de su ordenación, deberán adaptarse antes del 15 de mayo de 2004, debiendo prestar aprobación provisional al correspondiente documento antes del 31 de diciembre de 2003. En todo caso, la adaptación conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.
- b). Las propuestas de adaptación de los planes o instrumentos se tramitarán y resolverán por los mismos procedimientos previstos en el TR para la aprobación de los correspondientes planes e instrumentos. A tal fin, las adaptaciones mínimas o básicas no requerirán de Avance de planeamiento.
- c). Transcurridos los plazos señalados, en aquellos municipios que no hubieren adaptado el planeamiento urbanístico al TR, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan de los denominados de desarrollo (es decir, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle). La aprobación de cualquiera de estos planes de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho. Los efectos señalados se alzarán automáticamente, aun cuando se hubiese aprobado provisionalmente con posterioridad al 31 de diciembre del año 2003, siempre que, en el plazo de diez días desde su presentación en el registro oficial correspondiente de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, se emita certificación acreditativa expresa, o tácita por simple transcurso de dicho plazo, de que se ha presentado la documentación completa y diligenciada en los términos requeridos en el artículo 15 del Decreto 129/2001.

De ahí la procedencia y oportunidad del presente expediente.

3. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DL-1/2000

El tercer párrafo de la última 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 el Plan General de 1.992 con las señaladas en esta Adaptación en función de las establecidas en el DL-1/2000.

b) Calificación del Suelo.- De acuerdo a lo establecido en el capítulo III del Título II del DL-1/2000, el documento de Adaptación Básica contiene el señalamiento de los Usos Estructurales de todo el territorio municipal (Usos globales y Sistemas Generales) y los Usos Pormenorizados del Suelo Urbano y Asentamientos Rurales y, en algunos casos, del Suelo Urbanizable.

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

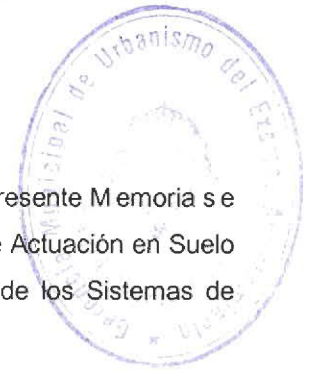
c) Aprovechamiento Urbanístico. Tal como determina el artículo 60 del DL-1/2000, el planeamiento general establece los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, 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 presente 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 ha separado de la actual Normativa Urbanística los contenidos propios de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización según su definición recogida en el artículo 40, sin perjuicio de que dichos preceptos sigan vigentes hasta que se produzca la aprobación correspondiente de dichas Ordenanzas.

El contenido de las Normas Urbanísticas 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 unos "Ficheros de Ordenación Detallada" y "Ficheros de Manzanas" en los 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.



B Planos de Ordenación.-

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



- O.1 Clasificación y Categorización del Suelo. (1/40.000)
 - O.1A Clasificación y Categorización del Suelo. (1/10.000)
 - O.1B Clasificación y Categorización del Suelo. (1/10.000)
 - O.1C Clasificación y Categorización del Suelo. (1/10.000)
 - O.1D Clasificación y Categorización del Suelo. (1/20.000)

- O.2 Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/40.000)
 - O.2A Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/10.000)
 - O.2B Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/10.000)
 - O.2C Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/10.000)

- O.3 Ordenación Pormenorizada (Director) (1/40.000)
 - O.3-A1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C6 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C7 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)



- O.3-D6 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-D7 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E6 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-F1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-F2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-G1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-G2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-G3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-H1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-H2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-H3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-I1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)

O.4-0 Alineaciones y Rasantes (Director) (1/40.000)

- O.4-A1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-A2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-A3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-A4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-A5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-B1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-B2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-B3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-B4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-B5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C6 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-C7 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-D1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-D2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-D3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)





- O.4-D4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-D5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-D6 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-D7 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-E1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-E2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-E3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-E4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-E5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-E6 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-F1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-F2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-G1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-G2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-G3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-H1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-H2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-H3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- O.4-I1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)





4 AJUSTES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE ADAPTA

El presente documento contiene los necesarios ajustes, no sustanciales, de la ordenación prevista en el planeamiento que se adapta, derivados fundamentalmente de la apreciación de errores materiales del documento del PGOU-92. Contiene asimismo otras propuestas de modificaciones del planeamiento para la reordenación puntual no sustancial de algunas de las determinaciones del Plan que se adapta.

Los cambios incorporados se pueden englobar en varias tipologías que se explican a continuación:

a). Cambios obligatorios en el sistema de gestión y de ordenación, consecuencia de la Adaptación Básica o Simple del Plan General de 1.992 al DL 1/2000.

La aplicación de estos cambios es obligatoria y es precisamente el objeto de la presente Adaptación Básica. Son, por ejemplo, los derivados de la aplicación del nuevo sistema de clasificación del suelo o los relacionados con las nuevas disposiciones sobre la ejecución en unidades de actuación.

En el apartado correspondiente de la memoria se explica y justifican los criterios adoptados para la correspondencia de la clasificación y categorización del suelo del Plan de 1992 con la nueva, adaptada al DL-1/2000.

En el suelo urbano categorizado como consolidado ha sido preciso suprimir las unidades de actuación existentes para adaptar la gestión de este suelo a lo establecido en el DL-1/2000. Sin embargo, en el ámbito de alguna de las unidades eliminadas existe suelo dotacional aún no adquirido por la Administración y obras de urbanización pendientes. Para estos casos se han establecido otros mecanismos de gestión que se explican y justifican en uno de los apartados de la Memoria.

Con respecto a los ámbitos y unidades de actuación también se han introducidos los siguientes cambios:

- Se suprimen los ámbitos de gestión en los que ya se han desarrollado los objetivos del Planeamiento.
- En los planos de ordenación se han reflejado los nuevos ámbitos de gestión delimitados durante la vigencia del Plan General. Es por ejemplo el caso de las unidades de actuación delimitadas por un Plan Parcial o un Plan Especial.



- Se ha modificado la nomenclatura que identifica cada ámbito de gestión delimitado. Con la nueva codificación empleada se pretende una mejor identificación de los ámbitos de gestión de forma que cada código se refiera a una única unidad del Municipio.
- Se incorporan las redelimitaciones de ámbitos de gestión tramitadas durante la vigencia del Plan General de 1992. Es, por ejemplo, el caso de algunas unidades de actuación que han sido subdivididas.
- En las unidades de actuación existentes se ha aplicado el criterio del DL 1/2000 de no especificar para las de gestión privada el sistema concreto por el que se tiene que desarrollar.
- En algunos casos muy puntuales, algunas unidades que según el Plan vigente se debían desarrollar por los sistemas de gestión pública se han pasado a gestión privada. Con este cambio se pretende agilizar la gestión de aquellas unidades de actuación de gestión pública que no se han desarrollado durante la vigencia del Plan General de 1992. Este cambio es congruente con el criterio del DL 1/2000 que da preferencia a los sistemas privados frente a los públicos en los suelos urbanos y urbanizables.

b). Cambios derivados de la actualización del contenido de las fichas de ordenación a la nueva legislación vigente

- Se ha actualizado la terminología utilizada en las fichas de ordenación (que estaba referida a la legislación de 1992) para utilizar los términos previstos en el DL 1/2000.
- Las referencias a alguna Norma sectorial se han actualizado por el equivalente en la normativa vigente. En otros casos se han suprimido estas referencias por carecer de sentido en la actualidad o por ser la Norma de aplicación directa a todo el municipio y no a un solo a un área concreta.
- En el apartado "Instrumentos de Ordenación" de las fichas se hace referencia a los instrumentos de ordenación que se han aprobado durante la vigencia del Plan General de 1992 y que mantienen su vigencia en el área considerada.



En el apartado "Antecedentes" de las fichas se ha hecho referencia a las incidencias ocurridas en ese ámbito desde la aprobación del Plan General de 1992. En este mismo apartado se han suprimido aquellos contenidos desfasados o que han dejado de tener sentido.

c). Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento aprobadas durante la vigencia del Plan General.

Las Modificaciones de planeamiento aprobadas durante la vigencia del Plan General han pasado a ser planeamiento de aplicación y, consiguientemente, se incorporan al nuevo Plan General.

Por ejemplo, se ha incorporado al nuevo Plan General el contenido de la modificación aprobada definitivamente el 21-12-01 que desafectó varias parcelas reservadas para viviendas de reposición, así como la Modificación en el ámbito de Las Teresitas, entre otros.

d). Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento en tramitación.

Ha parecido conveniente incorporar al documento de Adaptación alguna de las Modificaciones del Plan General que en la actualidad se tramitan. El criterio adoptado para incorporar estas modificaciones es que hayan pasado ya algún procedimiento de información pública, que cuenten con aprobación provisional y que su aprobación definitiva se prevea a muy corto plazo.

En todo caso, no se han incluido aquellas modificaciones en tramitación en las que su aprobación definitiva se podría dilatar en el tiempo o es incierta (por ejemplo algunas Modificaciones en tramitación desde el año 2000).

e). Ajustes de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento vigente a las nuevas bases cartográficas.

La transposición del planeamiento vigente a las bases cartográficas digitales supone, en casos puntuales, ligeros reajustes en las alineaciones de algunas manzanas.

Algunos viarios de nueva ejecución presentan ligeras desviaciones respecto de las previsiones del Plan de 1992. En estos casos se incorpora al planeamiento el trazado efectivamente ejecutado debiendo corregirse las alineaciones hacia estas vías.



f) Cambios de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento a las disposiciones de aplicación directa del PIOT.

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se produjo el 19-10-02 entrando en vigor el 20-10-02. El Plan Insular no ha previsto un Régimen Transitorio por lo que es de aplicación plena e inmediata desde su entrada en vigor y todo el planeamiento vigente en la isla de Tenerife debe ser adaptado.

El presente documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 no puede adaptarse plenamente al PIOT ya que esto implicaría modificar el modelo de ordenación estructural, lo que no sería posible desde el instrumento de Adaptación Básica al TR. Por ello, transitoriamente, el documento verifica únicamente las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

Para poder cumplir con las disposiciones de aplicación directa del PIOT ha sido necesario introducir algunas modificaciones de planeamiento que se explican y justifican en el **Anexo I** de la Memoria.

g). Corrección de algunas indefiniciones contenidas en el PGOU-92.

Desde la aprobación del PGOU-92 se han detectado casos puntuales en los que podrían darse varias interpretaciones con respecto a la aplicación de algún parámetro edificatorio concreto a determinadas parcelas. Por ejemplo, el retranqueo, la consideración que debe tener el patio de manzana, la tipología, etc. En los casos en los que los titulares del suelo lo han solicitado se han tramitado instrumentos aclaratorios del Plan que ahora se incorporan al presente documento.

En el periodo de información pública del documento de aprobación inicial del Avance se presentaron 12 alegaciones. En el apartado correspondiente de esta Memoria se estudia cada una de ellas y se justifica la propuesta de su estimación o desestimación. Algunas de las alegaciones estimadas solicitaban la aclaración de algún parámetro confuso.

A su vez, como consecuencia del reestudio de la ordenación realizado se ha detectado la existencia de algunos parámetros no suficientemente claros en su definición y/o aplicación, por lo que se ha aprovechado la presente Adaptación para su aclaración. También se han introducido algunos cambios de redacción para evitar la aparición de casos susceptibles de dobles interpretaciones.



h) **Otras modificaciones que se proponen en la presente Adaptación Básica.**

Tras el temporal de lluvias del día 31-3-02 ha comenzado un proceso de reestudio de los diferentes cauces y red de drenaje superficial del municipio considerados en el planeamiento al objeto de determinar si es necesaria alguna rectificación de los trazados o de los anchos previstos. En el momento de redactar el presente documento ya se cuenta con algunas propuestas de modificación que se han considerado imprescindibles para evitar la repetición de daños. En algunos casos se ha recogido la propuesta de modificación de cauce en la ficha correspondiente y en el resto se hace referencia a la necesidad de realizar un estudio detallado para rectificar, en su caso, el cauce.

En todo caso hay que indicar que estas Modificaciones son muy pocas y afectan únicamente a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Pormenorizada.

En el cuadro que se adjunta como **Anexo I** de esta Memoria aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios de Ordenación que se introducen en el documento que tienen la consideración de modificación de planeamiento. También se recogen las modificaciones de planeamiento en tramitación que se incorporan.



5. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA

a). 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 que la adaptación de los Planes podrá 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.

b). La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias ha modificado y completado la redacción de la mencionada Disposición Transitoria Segunda añadiendo los siguientes criterios de obligado cumplimiento en las Adaptaciones básicas o simples:

- No será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables, ni la reconsideración del modelo.

- La definición o delimitación de las Unidades de Actuación, cuando operen sobre suelos urbanos no consolidados de escasa entidad, en los que resulten de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del presente texto refundido y, en su caso, de las operaciones de equidistribución, podrán considerarse como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, debiéndose justificar cada caso en la Memoria del Plan, de forma expresa y suficiente.

- Los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento.

- Serán preceptivas las disposiciones de directa aplicación del planeamiento territorial, salvo que en el mismo se establezca un específico régimen transitorio. A tal efecto, será nula cualquier disposición del planeamiento urbanístico que contravenga determinaciones de directa aplicación del planeamiento territorial que le resulte jerárquicamente aplicable.

- El planeamiento urbanístico o, en su caso, de los Espacios Naturales, no podrá permitir la implantación de usos que estén expresamente prohibidos por el planeamiento territorial en el área de aplicación. En tal sentido, no se admitirá el uso extractivo fuera de aquellas áreas que el planeamiento territorial habilite a tal fin."

c). El documento de la Adaptación Básica del PGOU-92 al DL- 1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. Durante el correspondiente trámite de información pública se presentaron 12 alegaciones y varias sugerencias.



En base a las alegaciones y sugerencias presentadas durante la información pública, y siguiendo las indicaciones de la Comisión de Seguimiento del Planeamiento Municipal (en la que participa la Consejería de Política Territorial, el Cabildo y el Ayuntamiento), el documento ha sido completado y, en su caso, modificado.

Como **Anexo II** a la presente Memoria se incluye el correspondiente informe a las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública del documento de adaptación básica del Plan General de 1992 al DL-1/2000 aprobado inicialmente.

También se ha modificado el documento de aprobación inicial para adaptarlo al Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), que fue aprobado definitivamente con posterioridad a aquélla, el 19-10-02 y entró en vigor el 20-10-02. Resultan de obligado cumplimiento sus disposiciones de aplicación directa.

Así mismo, y por último, en el **Anexo X** se incluye informe a las alegaciones producidas en el periodo de información pública del Texto Refundido para aquellos aspectos a que se refiere el Acuerdo de Aprobación Definitiva Parcial de la COTMAC en sesión del 29 de Diciembre de 2.004. Las modificaciones derivadas de la estimación parcial de dichas alegaciones quedan expresadas en el apartado correspondiente.



6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.-

De acuerdo a lo establecido en el artículo 32 del DL-1/2000, apartado 2 .A, 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 desde el Plan General de 1.992 que se adapta mediante el presente documento, así como en el propio Plan Insular de Ordenación (PIOT), en los que se propone para el municipio de Santa Cruz de Tenerife la concentración de los desarrollos urbanos.

Una gran extensión del territorio municipal está declarado Espacio Natural Protegido (Parque Rural de Anaga). Casi la totalidad del resto del Municipio tiene – en el Plan y de hecho-, una eminente vocación urbana y un estado de consolidación residencial y terciario (administrativo y de servicios) casi total en la zona Centro y Primera y Segunda Periferias de Salamanca, Salud y Ofra, y en un proceso muy avanzado de consolidación residencial-industrial en la zona denominada Suroeste.

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, que en el documento de PGOU-92 que ahora se adapta constituían por sí de hecho una clase de suelo independiente de las de Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.

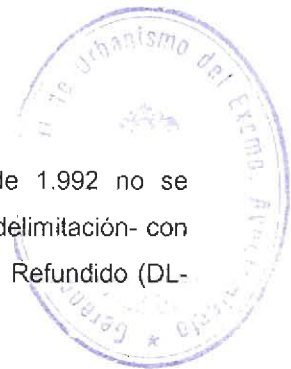
La adaptación no altera el modelo ni ninguno de los elementos estructurales (incluida la clasificación del suelo) que lo conforman.

Por lo que se refiere a los sistemas generales, en el presente documento quedan convenientemente integrados cada uno de ellos en la clase de suelo a la que pertenecen, adscribiéndolos o no –en su caso-, total o parcialmente a los sectores de suelo urbanizable que correspondan o sustenten, en función de los aprovechamientos urbanísticos de los mismos, tal como se señala en el apartado correspondiente de la presente Memoria.

Como **Anexo III** de esta Memoria se incluye una tabla con los Sistemas Generales que contiene el presente Plan General.



7. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL



Las categorías de las distintas clases de suelo fijadas por el Plan General de 1.992 no se corresponden –en su denominación ni 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 –además de establecer las equivalencias entre las distintas clases y categorías de suelo–, se introducen nuevas categorías del Suelo Rústico 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 del PGOU-92 y el presente documento de Adaptación Básica, es la que figura en los cuadros siguientes:



7.1. Las equivalencias adoptadas para los suelos urbanos y urbanizables del Plan General de 1.992

En el siguiente cuadro se recogen las equivalencias adoptadas para adaptar al DL 1/2000 la clasificación y categorización de los suelos urbanos y urbanizables del PGOU-92.

EQUIVALENCIAS ADOPTADAS PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PGOU-92		
PGOU-92		PLAN GENERAL (ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000)
SUELO URBANO	Suelo Urbano Común (S.U.C.)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.)
	Suelo Urbano de Régimen Transitorio (S.U.R.T.)	
	Suelo Urbano de Planeamiento Remitido (S.U.P.R.)	
SUELO URBANIZABLE	Suelo Urbanizable Programado de Régimen Transitorio (S.U.P.R.T)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.)
	Suelo Urbanizable Programado 1º cuatrienio (S.U.P.-I)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.) • Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (S.U.S.N.O.)
	Suelo Urbanizable Programado 2º cuatrienio (S.U.P.-II)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.) • Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (S.U.S.N.O.)
	Suelo Urbanizable no Programado (S.U.N.P.)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido (S.U.N.S.D.) • Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (S.U.S.N.O.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.)



a). Equivalencias adoptadas para el suelo urbano del PGOU-92.-

En el Plan General de 1992 hay tres categorías de suelo urbano: Suelo Urbano Común (S.U.C.), Suelo Urbano de Régimen Transitorio (S.U.R.T.) y Suelo Urbano de Planeamiento Remitido (S.U.P.R.)

Salvo el denominado polígono 7 del Área LA-2 (Pista Los Valles, María Jiménez), los polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Área LA-1 (Valleseco) y el polígono 5 del Área LA-5 (Barranqueras, San Andrés), la Adaptación Básica mantiene como urbanos los suelos que ya lo eran en el PGOU-92 distribuyéndolos en las dos categorías previstas en el Texto Refundido (TR): Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano no Consolidado (SUNC).

El criterio adoptado para asignar el suelo a una de las dos categorías ha sido el cumplimiento o no de los estándares recogidos en el art. 51 del TR.

b). Las equivalencias del suelo urbanizable programado de régimen transitorio del PGOU-92.-

En el suelo Urbanizable Programado de Régimen Transitorio del PGOU-92 se incluyeron aquellos sectores del suelo urbanizable para los que el Plan incorporó instrumentos de Planeamiento y de Gestión aprobados con anterioridad.

En la actualidad este suelo presenta estados de desarrollo desiguales lo que se ha reflejado en la nueva categorización adaptada al DL-1/2000:

- El sector de Residencial Anaga II cumple en la actualidad con las características propias del suelo urbano consolidado según el citado artículo 51 del DL-1/2000, por lo que se incluye en esa categoría.
- El sector de El Partido II no se ha desarrollado pero sí cuenta con Plan Parcial, por lo que se ha categorizado como suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- También se categorizan como urbanizables sectorizados ordenados los dos sectores urbanizables del Polígono El Rosario (Barranco Marrero SO-15 y La Gallega Polígono SO-16). Aunque estos dos sectores presentan importantes bolsas de suelo consolidado por la urbanización y la edificación, quedan aún en su interior obras de urbanización pendientes o en ejecución. Se ha seguido el criterio general de no redelimitar los sectores del PGOU-92,



asignando una clasificación y categoría al conjunto.

- El antiguo sector Añaza SO-17 verifica las condiciones del suelo consolidado aunque quedan pendientes obras de urbanización muy puntuales. Se ha clasificado como suelo urbano consolidado.
- Se incluyen además como nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado a los primitivos suelos clasificados como urbanos denominados polígono 7 del Área LA-2 (Pista Los Valles, María Jiménez) (No ordenado) y los polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Área LA-1 (Valleseco) (Ordenados).

c). Las equivalencias para el suelo urbanizable programado de 1º y 2º cuatrienio del PGOU-92:

- El suelo Urbanizable Programado está constituido por aquellos terrenos aptos para la urbanización en los que el Plan General de 1992 estableció el programa para su desarrollo. Según el plazo establecido se distinguían dos grupos: de 1º Cuatrienio y de 2º Cuatrienio.
- En la Adaptación Básica estos suelos se clasifican y categorizan según el grado de desarrollo alcanzado.
- Si este suelo se ha desarrollado ejecutándose las obras de urbanización se clasifica como urbano. Así, por ejemplo, el sector Residencial "Cuevas Blancas" ha completado su desarrollo por lo que se clasifica como suelo urbano consolidado.
- Si los sectores no se han desarrollado pasan en la presente Adaptación a la categoría de Urbanizables Sectorizados. Si se ha tramitado el Plan Parcial serán Ordenados y si no cuentan con este instrumento se categorizan como No Ordenados.

d). Las equivalencias adoptadas para el suelo urbanizable no programado:

En el PGOU-92 constituían el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos para ser urbanizados, no formaban parte de la programación del Plan General, aunque sí se establecían los mecanismos necesarios para su desarrollo en caso de que fuese necesario. La clasificación y categorización a adoptar en la Adaptación Básica dependerá del grado de desarrollo alcanzado:



En el caso de los sectores de Periferia Alta (SO-27) y Hoya Fria (CS-10) no se ha producido ninguna actuación tendente a su desarrollo. Para mantener los criterios del PGOU-92, la Adaptación Básica lo clasifica como urbanizable no sectorizado diferido.

En los sectores de Los Moriscos (CS-9) y Barranco del Muerto (SO-25) se ha producido la sectorización por lo que se clasifican como urbanizable sectorizado no ordenado. Uno de los subsectores de Los Moriscos cuenta con un Plan Parcial aprobado por lo que se ha clasificado como urbanizable sectorizado ordenado.

En el sector de Costa Humilladero (SO-26) se ha producido también la sectorización por lo que adquiere la clasificación de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

En el entorno de las calle Turilago, Zarzamora y Almendra (El Tablero) en suelo urbanizable no programado del PGOU-92, se ha formado un núcleo residencial que en algunas zonas verifica las condiciones que el DL 1/2000 establece para el suelo urbano. Además, este núcleo está dotado de una estructura interna definida y no presenta discontinuidades importantes con el suelo urbano. En base a estas premisas se ha considerado congruente con los objetivos del Plan la delimitación de un área de suelo urbanizable sectorizado no ordenado como forma de controlar los procesos edificatorios irregulares, integrar el núcleo existente en el barrio del Tablero y garantizar su desarrollo de forma ordenada y según los estándares establecidos.

e). Equivalencias adoptadas para los suelos urbanos y urbanizables ocupados por el cauce de barrancos.

Siguiendo las indicaciones del Consejo Insular de Aguas ha sido necesario reclasificar algunos suelos urbanos y urbanizables del PGOU-92 y categorizarlos como rústico de protección hidrológica. Los suelos reclasificados coinciden con el cauce de barrancos o con las zonas de protección anexas.

El PGOU-92 solo clasificaba como rústico el cauce de algunos barrancos del municipio, sobre todo en el Suroeste. Para el resto de cauces que se clasificaban como urbanos o urbanizables, la ordenación pormenorizada del PGOU-92 les asignaba la calificación de espacios libres o como áreas no ocupables por la edificación.

f). Cumplimiento con el PIOT en las equivalencias adoptadas.

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) el 19-10-02 supone su inmediata entrada en vigor. Tal como se ha señalado anteriormente, el presente documento de Adaptación Básica del planeamiento vigente al DL-1/2000 no puede cumplir plenamente con el PIOT



7.2. Las equivalencias adoptadas para los suelos rústicos del planeamiento vigente.

En lo referente al suelo rústico, las equivalencias no son tan directas e inmediatas como en el suelo urbano y en el urbanizable, ya que la categorización del suelo rústico del Plan de 1992 sigue criterios completamente ajenos a los del DL-1/2000.

Por lo tanto, se han tenido que estudiar las características, normativa, valores intrínsecos y nivel de protección de cada bolsa de suelo rústico delimitada en el PGOU-92 para asignarle en el presente Plan General la categoría más coherente, dentro de las previstas en el DL 1/2000. Para cada categoría de rústico del PGOU-92 se ha adoptado un conjunto de equivalencias que se exponen en el cuadro que se incorpora en la página siguiente.

Por otro lado, se incorpora como Suelo Rústico en la categoría de Asentamiento Rural al denominado polígono 5 del Área LA-5 (Las Barranqueras, San Andrés) en base a las determinaciones del Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de diciembre de 2.004.



EQUIVALENCIAS ADOPTADAS PARA EL SUELO RÚSTICO DEL PGOU-92

PGOU-92		PLAN GENERAL 2002 (ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000)
SUELO RUSTICO	Suelo Rústico Común (SRC)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH) • Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM) • Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO)
	Suelo Rústico Litoral Costero (SRLC)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) • Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI) • Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
	Suelo Rústico de Protección (SRP)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) • Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE) • Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)
	Suelo Rústico Protección - I (SRP-I)	
	Suelo Rústico Protección - II (SRP-II)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
	Suelo Rústico Protección - III (SRP-III)	
	Asentamiento Rurales	<ul style="list-style-type: none"> • Asentamientos Rurales (SRAR)

El aquellos casos en los que una categoría del PGOU-92 puede tener varias equivalencias en el TR se han seguido los siguientes criterios:



- a). El suelo rústico incluido en el Parque Rural de Anaga se debe categorizar como de Protección Natural. En el planeamiento vigente este suelo se clasificaba como Rústico de Protección en tres niveles diferentes I, II o III.
- b). Se ha adscrito a la categoría de Protección Paisajística el suelo rústico común del PGOU-92 en el que se pretende preservar su valor paisajístico y la perspectiva visual de otros suelos protegidos. Se ha categorizado de esta forma el suelo rústico situado entre el parque Rural de Anaga y el Parque de las Mesas. También se adopta esta categoría para la parte menos degradada de la Montaña Talavera.
- c). Se ha adscrito a la categoría de Protección de Entornos la franja de suelo rústico que rodea el Parque Rural de Anaga. Esta franja de suelo separa el Parque Rural de los suelos urbanos y urbanizables situados en su proximidad.
- d). A la categoría de Protección Costera han quedado adscritos los terrenos de dominio público marítimo terrestre y aquellos colindantes a los que se quiere sujetar al mismo régimen de ordenación y protección. Se exceptúan de lo anterior los terrenos que ha procedido clasificar como urbanos o urbanizables. Se produce la doble categorización de Protección Costera y Protección Natural para aquellos suelos pertenecientes al Parque Rural de Anaga afectos a la servidumbre de protección de costas.
- e). Pasa a categorizarse como suelo de Protección Agraria el suelo rústico común del PGOU-92 en el que existen áreas cultivadas, preparadas o con especiales cualidades para el aprovechamiento agrícola y ganadero. El suelo rústico adaptado a esta categoría se ubica en su totalidad en el entorno de la Montaña Talavera.
- f). Se incluyen en la categoría de suelo rústico de Protección Hidrológica los terrenos que tienen la condición de cauces de barrancos y aquellos colindantes que son necesarios para su protección o canalización. Para la adscripción de suelo a esta categoría se han seguido las indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Siguiendo también las indicaciones del Consejo Insular de Aguas ha sido necesario reclasificar algunos suelos urbanos y urbanizables a rústico de protección hidrológica. Los suelos reclasificados coinciden con el cauce de los principales barrancos.



g). Se ha delimitado una bolsa de suelo rústico de Protección Minera sobre el área extractiva insular de Montaña Talavera, delimitada en el PIOT. El área delimitada coincide con la zona más degradada de la cantera existente.

h). El suelo incluido en Asentamientos Rurales mantiene la misma categoría. En algunos Asentamientos la Adaptación ha tenido que introducir ligeros reajustes en su delimitación. Los mencionados reajustes se explican y justifican en el Anexo I de la Memoria.

Además del ya señalado en la zona de San Andrés, Barranqueras, ha parecido conveniente delimitar un nuevo Asentamiento Rural en la zona de El Tablero, en un suelo que el Plan de 1992 clasificaba como Rústico Común. En esta zona existe un núcleo de edificación consolidada con uso residencial que tiene cierta estructura interna y ha sido transformado por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica e, incluso, alumbrado público.

El nuevo asentamiento rural se ha denominado como Altos de El Tablero (AR-17) y en el Anexo VII de esta Memoria se justifica convenientemente su delimitación.

i). Como suelo rústico de Protección Territorial se ha categorizado el suelo rústico común del PGOU-92 que por sus características y valores no procede adscribir a alguna de las otras categorías y resulta necesario para la preservación del modelo territorial. También se adscribe a esta categoría el suelo urbanizable del sector J agua que ha sido necesario reclasificar a rústico por imperativo del PIOT (como se justifica adecuadamente en el capítulo 12 de la presente Memoria).

8. TABLA - RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

De acuerdo a la ordenación urbanística del Plan General y en base a los criterios de ordenación que quedan reflejados en la Memoria, 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:

TABLA-RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000.

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE m2	% s/ Total Municipal
URBANO	SUC	CONSOLIDADO	18.790.514,70	12,53
	SUNC	NO CONSOLIDADO	4.402.257,78	2,94
Total Suelo Urbano			23.192.772,48	15,47
URBANIZABLE	SUSO	SECTORIZADO ORDENADO	2.696.778,33	1,80
	SUSNO	SECTORIZADO NO ORDENADO	1.802.455,88	1,20
	SUNSD	NO SECTORIZADO DIFERIDO	2.726.250,74	1,82
	Sistemas Generales exteriores		463.429,55	0,31
Total Suelo Urbanizable			7.688.914,50	5,13
RÚSTICO	SRPN	PROTECCIÓN NATURAL	106.808.158,01	71,23
	SRPP	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	1.241.817,91	0,83
	SRPE	PROTECCIÓN DE ENTORNOS	3.078.385,66	2,06
	SRPC	PROTECCIÓN COSTERA	856.630,56	0,58
		PROTECCIÓN COSTERA/SRPN	2.820.017,31	1,88
	SRPA	PROTECCIÓN AGRARIA	853.862,79	0,58
	SRPH	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	1.044.644,58	0,71
	SRPI	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	1.285.945,60	0,86
	SRAR (*)	ASENTAMIENTO RURAL	261.652,65	0,18
	SRPM	PROTECCIÓN MINERA	452.692,41	0,31
SRPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	355.856,15	0,24	
Total Suelo Rústico			119.059.663,63	79,41120,55
TOTAL MUNICIPAL			149.941.350,61	100,00

* Exteriores al Espacio Natural Protegido (SRPN) del Parque Rural de Anaga.



En la tabla siguiente se recoge la clasificación y categorización del suelo del PGOU-92. (La medición de las superficies se ha realizado sobre cartografía digital una vez trazados los correspondientes recintos. Consiguientemente, las superficies que se expresan no coinciden exactamente con las recogidas en la Memoria de Ordenación del PGOU-92).

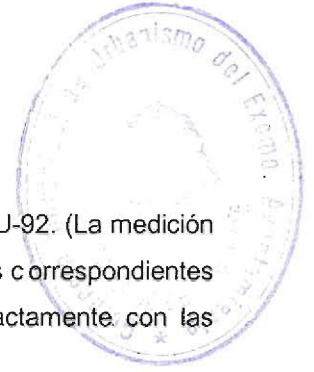




TABLA - RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL EN EL PGOU-92

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)	% s/ Total Municipal
URBANO	SUC	COMÚN	10.211.200,00	6,81
	SURT	REGIMEN TRANSITORIO	5.253.000,00	3,50
	SUPR	PLANEAMIENTO REMITIDO	6.022.216,00	4,02
Total Suelo Urbano			21.486.416,00	14,33
URBANIZABLE	SUPRT	PROGRAMADO REG. TRANSITORIO	2.954.810,00	1,97
	SUP-I	PROGRAMADO 1º CUATRIENIO	1.724.630,00	1,15
	SUP-II	PROGRAMADO 2º CUATRIENIO	682.525,00	0,46
	SUNP	NO PROGRAMADO	4.610.180,00	3,07
Total Suelo Urbanizable			9.972.145,00	6,65
RÚSTICO	SRC	COMÚN	6.175.895,00	4,12
	SRP	PROTECCIÓN	204.734,00	0,14
	SRP-I	PROTEGIDO NIVEL 1	23.327.280,61	15,56
	SRP-II	PROTEGIDO NIVEL 2	79.616.250,00	53,10
	SRP-II	PROTEGIDO NIVEL 3	4.875.690,00	3,25
	SRLC	LITORAL Y COSTERO	2.157.670,00	1,44
	AR	ASENTAMIENTOS RURALES	814.850,00	0,54
Total Suelo Rústico			117.172.369,61	78,15
SISTEMAS GENERALES QUE EN EL PGOU-92 NO SE ADSCRIBIAN A NINGUNA CLASE DE SUELO			1.310.420,00	0,87
TOTAL MUNICIPAL			149.941.350,61	100,00



8. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y DE UNIDADES DE ACTUACIÓN



9.1 El desarrollo del suelo urbano categorizado como consolidado

Los sistemas de Ejecución que se fijan para el desarrollo de cada uno de los Sectores y Unidades de Actuación 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.

El DL-1/2000 establece que la ejecución del suelo urbano consolidado no puede llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el título III del Texto Refundido (art. 73.4 TR).

Por otro lado, en el suelo urbano no consolidado, la actividad de ejecución sí requiere la delimitación de unidades de actuación (art. 72.3 TR).

El PGOU-92 delimitó algunas unidades de actuación que, según los criterios del DL-1/2000, se encontrarían en suelo urbano consolidado. En estos casos, la presente Adaptación estima que aunque deba suprimirse la delimitación de las unidades de actuación, se debe mantener algún mecanismo que garantice el cumplimiento de los deberes legales pendientes y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación. En algunos casos también parece conveniente establecer un plazo específico para el desarrollo en esos ámbitos de las previsiones del planeamiento.

Estudiadas las diferentes opciones para gestionar el desarrollo de las previsiones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, se proponen las siguientes:

A) Ámbitos de gestión unitaria del suelo urbano consolidado (AGU).

Se han detectado bolsas de Suelo Urbano categorizadas como Consolidado en aplicación de las determinaciones del DL-1/2000, para las que el PGOU-92 delimitaba Unidades de Actuación a los efectos de la adecuación de las parcelas para su posterior edificación, mediante la adopción de nuevas alineaciones, ensanches del viario, remate de la urbanización, materialización del frente y resto de condiciones dimensionales mínimas, etc.



Para dichas áreas el presente Plan adaptado delimita ámbitos de normativa específica a los que se les aplica el término de Ámbitos de Gestión Unitaria (AGU), para los que, previamente a los actos de edificación, resulta precisa la adecuación de los terrenos para regularizar la configuración física de las fincas de manera que resulten adaptadas al planeamiento en cuanto a forma, superficie y frente mínimos, conforme a lo previsto en el apartado 2.º del artº. 84 del DL-1/2000.

Para facilitar la ejecución del Plan, el ámbito se podrá desarrollar de forma parcial por los propietarios del suelo que quieran materializar su derecho, siempre que en su conjunto e individualmente cumplan con las condiciones de parcela mínima que establece el planeamiento en las Normas Urbanísticas.

Su tramitación se llevará a cabo conforme lo establecido en el artículo 87 del DL-1/2000 y correspondientes del Decreto 183/2004 de Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento en Canarias.

En la ficha de ordenación se establecen para cada ámbito las condiciones e instrucciones que se estiman convenientes.

También se propone establecer un plazo de ejecución. En los casos en los que resulta urgente el desarrollo se propone delimitar, solapado al ámbito de gestión, otro ámbito de edificación mediante sustitución del propietario (art. 148 TR).

B) Actuación Urbanística Aislada

Otra alternativa para los casos en los que no se puedan delimitar unidades de actuación por el carácter consolidado del suelo urbano en que se produce, es el señalamiento de actuaciones urbanísticas aisladas, según las previsiones del art. 145 del TR.

En este caso la actividad de ejecución se realizará mediante Obras Públicas Ordinarias, que -según la definición del propio Texto Refundido-, son las obras realizadas por la Administración Pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

En estos casos el suelo necesario para las dotaciones deberá obtenerse por cesión gratuita en virtud de convenio, por expropiación o por ocupación directa.



C) Procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario

En los casos en los que se hayan cumplido los plazos establecidos por el PGOU-92 se pueden delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario. El procedimiento es el recogido en el art. 148 del DL-1/2000.

Para delimitar estos ámbitos en base a la Adaptación se deberían verificar las siguientes condiciones:

- Haberse cumplido los plazos establecidos en el PGOU-92.
- De acuerdo a lo previsto en artículo 149.1 del DL-1/2000, el concurso para la sustitución del propietario se debe convocar dentro del mes siguiente a la declaración de la ejecución por sustitución. Si en ese plazo no se convoca, la declaración de ejecución por sustitución queda sin efecto, sin que se pueda volver a declarar dentro de los dos años siguientes.
- Para justificar la delimitación de estos ámbitos, las actuaciones incluidas en ellos deberían estar asociadas al interés general (ejecución de aparcamientos, viviendas sociales, etc.).

D) Ajustes de las alineaciones de planeamiento sin previsión de mecanismos de gestión específicos:

Algunas unidades de actuación delimitadas por el PGOU-92 en suelo urbano tenían como objetivo el ensanche de la calle a la que dan frente las parcelas. En algunos casos, el ensanche es de poca entidad y la propia estructura de la propiedad ya garantiza una distribución equitativa de las cargas y beneficios, por lo que no sería necesaria la delimitación de un ámbito de gestión.

Estas Unidades se anulan en el presente documento. El propietario del suelo quedará en todo caso obligado a costear y ejecutar las obras de urbanización pendientes hasta que la parcela adquiera la condición de solar (en virtud de los arts. 72.2 y 73.3 del TR).



9.2 Ámbitos de gestión delimitados y equivalencia con los del planeamiento vigente.-

El criterio adoptado en este Plan General ha sido el de mantener los mismos ámbitos de gestión delimitados en el PGOU-92 con sus mismas características y sistemas de actuación. No obstante, se han introducido algunos cambios que han sido expuestos y justificados en los apartados 4 y 9.1 de la presente Memoria.

- El Plan General incorpora los nuevos ámbitos de gestión delimitados durante la vigencia del PGOU-92.
- Se han suprimido aquellos ámbitos en los que ya se han desarrollado los objetivos del planeamiento.
- En el suelo urbano consolidado se han suprimido las unidades de actuación.
- Se suprimen los ámbitos de gestión en los que ya se han desarrollado los objetivos del planeamiento.
- Se incorporan las redelimitaciones de ámbitos de gestión tramitadas durante la vigencia del Plan General de 1992.
- En algunos casos muy puntuales, algunas unidades que según el Plan vigente se debían desarrollar por los sistemas de gestión pública se han pasado a gestión privada. Con este cambio se pretende agilizar la gestión de aquellas unidades de actuación de gestión pública que no se han desarrollado durante la vigencia del PGOU-92.

Por último hay que hacer referencia a la nueva nomenclatura que identifica cada ámbito de gestión delimitado. Con la nueva codificación empleada se pretende una mejor identificación de los ámbitos de forma que cada código se refiera a una única unidad del Municipio.

Se adjunta como **Anexo IV** de esta Memoria una relación pormenorizada de los distintos ámbitos de gestión delimitados en el planeamiento vigente con su ámbito de gestión equivalente en el presente documento de Adaptación Básica.

9.3 Polígonos del PGOU-92 y equivalencia en la Adaptación Básica

En el planeamiento de 1.992, la delimitación de un ámbito de suelo como "polígono" tiene diferentes significados y consecuencias:

- En algunas ocasiones la denominación de polígono se refiere a un ámbito de gestión, para el que se establece un sistema de actuación, un plazo y unas instrucciones de desarrollo. Estos polígonos son equivalentes a unidades de actuación. Por ejemplo, en el área Nuevo Obrero (O-1) se delimitaba el polígono P-1 a desarrollar por compensación en el segundo cuatrienio.
- El PGOU-92 también denomina polígonos a algunos ámbitos para los que es necesaria la redacción de un Plan Especial. A su vez, el mencionado Plan Especial podrá delimitar en su ámbito unidades de actuación para garantizar el desarrollo de sus determinaciones. Por ejemplo, en el área SO-2 el PGOU-92 delimitó el polígono P-1 para el que es necesario un Plan Especial que se ha tramitado y ha delimitado dos unidades de actuación en su ámbito.
- Hay también áreas en las que el PGOU-92 delimita polígonos a pesar de que contiene toda la ordenación pormenorizada y delimita las unidades de actuación necesarias (por ejemplo, el P-2 Calle San Juan del área María Jiménez LA-2). En estos casos se utiliza la delimitación del polígono para diferenciar un ámbito de suelo con unos parámetros edificatorios diferentes a los del suelo colindante.
- Un caso singular es el del ámbito de Litoral de Anaga en el que el PGOU-92 ha dividido todo el suelo en polígonos. Hay polígonos que equivalen a una unidad de actuación (por ejemplo el P-4 de Valleseco LA-1), otros polígonos se remiten a un Plan Especial (como el P-3 Las Palomas del área María Jiménez LA-2) y otros únicamente indican que los parámetros edificatorios son diferentes a los de otro polígono colindante.

El Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000) no ha previsto la delimitación de polígonos para ninguna de las situaciones en que las que son utilizados por el planeamiento vigente.

Consiguientemente, en la presente adaptación se ha optado por eliminar los actuales polígonos. Los polígonos del PGOU-92 equivalentes a ámbitos de gestión han sido sustituidos por unidades de actuación. En el ámbito Suroeste, cuando el objeto de un polígono es la remisión a un Plan Especial se ha suprimido delimitando ahora un Ámbito de Ordenación Remitida (AOR).



Sin embargo, en casos muy puntuales ha sido necesario mantener la denominación de polígono para algunos ámbitos de suelo. A continuación se relacionan los casos en los que se ha mantenido la denominación de polígono:

- De forma transitoria se ha mantenido la división del suelo en ámbitos denominados "polígonos" en el ámbito de Litoral de Anaga. Cualquier cambio en esta división del suelo sería complejo y requeriría un reestudio de todo el ámbito.
- Cuando el "polígono" del PGOU-92 se remite a un Plan Especial y, simultáneamente, se establece un sistema de actuación y un plazo (por ejemplo el P-1 del área CS-1 y P-1 y P-2 del área CS-2).
- En algunos ámbitos el PGOU-92 establece un conjunto de instrucciones concretas y específicas para un suelo que denomina polígono (por ejemplo, polígono P-1 del área GG-2). De forma transitoria, para evitar conflictos con los expedientes en tramitación, ha parecido conveniente mantener la denominación de "polígono" para estos ámbitos de suelo.
- En algunos ámbitos concretos se mantiene la denominación "polígono" por ser la referencia histórica de algunos ámbitos de suelo. Por ejemplo el P-1 del área GG-5 que se corresponde con el polígono Los Gladiolos o el P-1 de O-6 que es el Polígono de Ofra. Otros casos singulares son las referencias que se hacen al Polígono El Rosario o al Polígono Cepsa - Disa.
- En algunas áreas el PGOU-92 delimitaba varios polígonos para distinguir diferentes condiciones de edificabilidad o tipología. También ha parecido conveniente mantener estas divisiones de suelo con la misma denominación.

10. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

10.1. Consideraciones generales

a) Según determina el artículo 6.2.2 de las Normas Urbanísticas y la legislación urbanística de aplicación, el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado 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 correspondiente de este documento de Adaptación.

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

Dadas las características de los sectores de Suelo Urbanizable, su superficie y aprovechamiento edificatorio asignado, no resultan capaces de asumir la enorme cantidad de suelo que el Plan General de 1.992 destina a nuevos Sistemas Generales (suelo a obtener) por lo que en el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada sector el PGOU adscribe a los mismos sólo un porcentaje de dicho suelo (un quantum de metros cuadrados), sin especificar directamente la parte del sistema general adscrita a cada sector. La superficie adscrita constituye el mínimo necesario para respetar la debida proporcionalidad entre sus aprovechamientos urbanísticos y los del resto de los sectores y mantener diferencias no superiores al quince por ciento señalado en el artículo 32 . 2. B. 2) del DL 1/2000.

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.



10.2. 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) En base a ello, para todos los sectores del Suelo Urbanizable contenidos en el Plan General en que el uso característico es el Residencial, se fija en el cuadro que se adjunta en el siguiente apartado, un coeficiente de ponderación $C_u = 1$, establecido como referencia para el uso dominante Residencial, y $C_u = 1,2$ para los sectores con uso característico Industrial. Estos coeficientes se corresponden con los adoptados y justificados en el PGOU-92 para el cálculo del Aprovechamiento Tipo, concepto de la Ley 8/1990 muy similar al de Aprovechamiento Urbanístico Medio.

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

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



f) Los distintos sectores de suelo urbanizable del Municipio, por su escasa entidad superficial y características homogéneas, no son susceptibles de establecer en su interior áreas geográficas o funcionales diferenciadas. El Plan General-92 no establece tampoco determinaciones a los sectores que impliquen diferenciación funcional o geográfica del territorio que conforma cada uno de ellos, siendo coherente con el objetivo que propugna de "homogeneizar las distintas categorías de Ciudad".

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. Se adecuan en todo caso a los objetivos del Plan General de 1992, 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.



10.3. Aprovechamiento Urbanístico Medio de los sectores de suelo urbanizable. Cálculo

10.3.1. 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.

10.3.2. El Aprovechamiento Urbanístico del sector (Aus) será, pues, en cada uno de ellos, 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:

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

Donde:

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

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

$$\text{Aums} = \text{Aus} / (\text{Ss} + \text{Ssg})$$

Donde,

Aums = 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).

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 lo previsto en el apartado 1. a) 2) del artículo 36 del DL-1/2000 según su modificación en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2.003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, la edificabilidad bruta máxima referida a la superficie total del ámbito ordenado del sector, no superará el coeficiente de 1,20 m²/m²., por lo que en el presente documento se reduce a dicho coeficiente la edificabilidad máxima de los sectores del suelo urbanizable residencial.

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



SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE Ss (m2s) (*)	EDIFICAB. MAXIMA e (m2c/m2s)	EDIFICAB. POTENCIAL Ar (m2c)
SO-15	Barranco Marrero	673.214,58	0,68	460.056,66
SO-16	La Gallega-Polígono	1.113.531,57	0,74	820.289,28
SO-19	Industrial Cuevas Blancas	296.517,38	0,65	192.736,30
SO-20	Industrial El Chorrillo	193.475,55	0,65	125.759,11
SO-21	Industrial La Monja	164.215,34	0,65	106.739,97
SO-22	Industrial La Gallega	126.942,14	0,65	82.512,39
SO-23	El Draguillo-Sur	259.429,39	1,00	259.429,39
SO-24	Glaser	121.067,30	0,60	72.640,38
SO-25	Barranco El Muerto	406.138,65	0,50	203.069,33
SO-26	Costa Humilladero	122.630,55	0,50	61.315,28
SO-27	Periferia Alta	1.941.199,39		
SO-28	Residencial El Tablero	110.555,74	1,00	110.555,74
SO-29	Ensanche Sobradillo	100.885,41	1,00	100.885,41
SO-30	Periferia Sur	210.506,56	0,75	157.879,92
SO-31	Santa María del Mar	86.396,29	0,50	43.198,15
CS-9,1	Los Moriscos -1	72.573,92	0,38	27.578,09
CS-9,2	Los Moriscos 2	157.998,49	0,32	50.559,52
CS-10	Hoya Fria	785.051,35		
LA-1.4	Valleseco	44.841,09	1,20	53.809,31
LA-2.7	Pista Los Valles	18.740,00	0,80	14.992,00
LA-4 A	Jagua A	74.420,82	0,65	48.373,53
LA-5.6	El Cercado-2	35.042,14	0,80	28.033,71
LC-17	El Partido-II	110.111,30	0,80	88.089,04
		7.225.484,95		3.108.502,51

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

a) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO).-

SECTORES	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
SO-19	296.517,38	0,65	49.237,00	345.754,38	192.736,30	1,2	1,0	0,8	0,5351
SO-21	164.215,34	0,65	27.422,00	191.637,34	106.739,97	1,2	1,0	0,8	0,5347
SO-23	259.429,39	1,00	78.092,00	337.521,39	259.429,39	1,0	1,0	0,8	0,6149
SO-25	406.138,65	0,50	11.620,65	417.759,30	203.069,33	1,0	1,0	1,1	0,5347
SO-26	122.630,55	0,50	3.508,98	126.139,53	61.315,28	1,0	1,0	1,1	0,5347
SO-30	210.506,56	0,75	84.761,66	295.268,22	157.879,92	1,0	1,0	1,0	0,5347
SO-31	86.396,29	0,50	2.480,00	88.876,29	43.198,15	1,0	1,0	1,1	0,5347
LA-2.7	18.740,00	0,80	9.298,00	28.038,00	14.992,00	1,0	1,0	1,0	0,5347
LA-5.6	35.042,14	0,80	15.125,00	50.167,14	28.033,71	1,0	1,0	1,0	0,5588
CS-9.2	157.998,49	0,32	6.500,00	164.498,49	50.559,52	1,0	1,2	1,5	0,5348
TOTALES	1.757.614,79	-	288.045,29	2.045.660,08	1.117.953,57	-	-	-	

(*) La medición de las superficies de los sectores se ha realizado sobre cartografía digital. Se excluye del cómputo de la misma la correspondiente a los terrenos intrínsecamente no aptos para urbanizar interiores a los mismos (cauces públicos, y suelos con pendientes superiores al 45 %).



b) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO):-

SECTORES	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
Suma Anterior	1.757.614,79	-	288.045,29	2.045.660,08	1.117.953,57	----	----	----	
SO-15 (*)	673.214,58	0,68	0,00	673.214,58	460.056,66	1,0	1,0	1,0	0,6834
SO-16 (*)	1.113.531,57	0,74	0,00	1.113.531,57	820.289,28	1,0	1,0	1,0	0,7367
SO-20 (*)	193.475,55	0,65	32.095,00	225.570,55	125.759,11	1,2	1,0	0,8	0,5352
SO-22 (*)	126.942,14	0,65	18.711,00	145.653,14	82.512,39	1,2	1,0	0,8	0,5438
SO-24 (*)	121.067,30	0,60	17.565,00	138.632,30	72.640,38	1,0	1,0	1,0	0,5240
SO-28 (*)	110.555,74	1,00	24.831,00	135.386,74	110.555,74	1,0	1,0	1,0	0,8166
SO-29 (*)	100.885,41	1,00	24.444,00	125.329,41	100.885,41	1,0	1,0	1,0	0,8050
CS-9.1 (*)	72.573,92	0,38	6.894,34	79.468,26	27.578,09	1,0	1,0	1,0	0,3470
LA-1.4	44.841,09	1,20	35.666,00	80.507,09	53.809,31	1,0	1,0	0,8	0,5347
LA-4 A (*)	74.420,82	0,65	14.389,06	88.809,88	48.373,53	1,2	1,0	1,0	0,6536
LC-17 (*)	110.111,30	0,80	19.857,42	129.968,72	88.089,04	1,0	1,0	1,2	0,8133
TOTALES	4.499.234,21	-	482.498,11	4.981.732,32	3.108.502,51	-	-	-	

(*) Sectores con Plan Parcial vigente y/o en curso de ejecución. Mantienen la edificabilidad máxima según dicho planeamiento y no computan a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.8 del DL-1/2000.

(**) La medición de las superficies de los sectores se ha realizado sobre cartografía digital. Se excluye del cómputo de la misma la correspondiente a los terrenos intrínsecamente no aptos para urbanizar interiores a los mismos (cauces públicos, y suelos con pendientes superiores al 45 %).



c) Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD).-

SECTORES	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
Suma Anterior	4.499.234,21	-	482.498,11	4.981.732,32	3.108.502,51	---	---	---	---
SO-27	1.941.199,39	-	0	1.941.199,39	0	-	-	-	-
CS-10	785.051,35	-	0	785.051,35	0	-	-	-	-
TOTALES	7.225.484,95	-	482.498,11	7.707.983,06	3.108.502,51	-	-	-	-

- 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)

- 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).

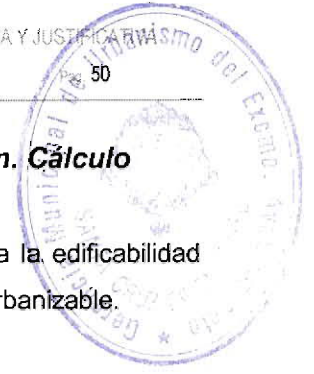
Aus = Ss x Es x Cu x Ct x Cs
Aum = Aus / (Ss + Ssg)





10.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio de las unidades de actuación. Cálculo

Se adjuntan como **Anexo V** de esta Memoria varias tablas en las que se calcula la edificabilidad media de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.





11. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

11.1. La ordenación pormenorizada en la presente Adaptación Básica

El presente Plan General mantiene la misma ordenación pormenorizada contenida en el PGOU-92 y en sus instrumentos de desarrollo. No obstante, como se explica y justifica en el apartado 4 de esta Memoria, se han introducido de forma muy puntual algunas modificaciones de determinaciones no sustanciales.

En el cuadro que se adjunta como **Anexo I** de esta Memoria se explican y justifican cada uno de los cambios de ordenación que se introducen.

11.2. Ámbitos con ordenación pormenorizada remitida

En el Plan General de 1992, una parte de la ordenación pormenorizada no se incluye en el propio documento sino que se remite a otros instrumentos de planeamiento. Hay varios supuestos:

- En el suelo urbano se delimitan ámbitos en los que la ordenación debe ser desarrollada mediante Planes Especiales.
- En cada uno de los sectores de suelo urbanizable es preciso un Plan Parcial para su desarrollo.
- En algunos ámbitos concretos de suelo urbano (en general manzanas o parcelas) se requiere un Estudio de Detalle en el que se deben ordenar los volúmenes o completar o reajustar las alineaciones y rasantes.

Algunos de estos instrumentos que contienen la ordenación pormenorizada en su ámbito ya estaban aprobados antes de la entrada en vigor del PGOU-92, pero la mayoría debían tramitarse a partir de ese momento. A continuación se hará un breve repaso a los ámbitos con ordenación remitida del PGOU-92 y el desarrollo alcanzado durante la vigencia del PGOU-92.

• **Suelos con ordenación remitida a un Plan Especial**

En el suelo urbano el Plan General de 1992 delimitó varios polígonos remitidos a Planes Especiales que debían definir, en su ámbito, toda la ordenación pormenorizada o algún aspecto concreto de ella. Por ejemplo, en el área de Barranco Grande se delimitan 4 polígonos remitidos a Planes Especiales en los que se deben definir los diferentes parámetros necesarios para su desarrollo (tipologías, alturas, alineaciones definitivas, rasantes, delimitación de unidades de actuación, etc.).

En la siguiente tabla se exponen los Planes Especiales previstos en el PGOU-92 y el estado de tramitación alcanzado.

AREA	ÁMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
SO-1	Rosarito P-2	Aprobado definitivamente
SO-1	Tíncer Bajo P-1	Aprobado definitivamente
SO-2	Tíncer Bajo P-2 y P-3	En tramitación
SO-4	Barranco Grande P-1	Aprobado definitivamente
SO-4	Barranco Grande P-2 La Monja	Aprobado definitivamente
SO-4	Barranco Grande P-3	Aprobado definitivamente
SO-4	Barranco Grande P-4	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-1	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-2	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-3	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-4A La Era	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-4B El Pescador	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-5	Aprobado definitivamente
SO-7	Sta. María del Mar P-2	No tramitado
SO-7	Sta. María del Mar P-3	Aprobado definitivamente
SO-9	El Pilar P-1	Aprobado definitivamente
SO-9	El Pilar P-2	Aprobado definitivamente
SO-10	Cruz de la Gallega P-1	Aprobado definitivamente
SO-11	El Sobradillo (toda el área)	Aprobado definitivamente
SO-12	Llano del Moro (toda el área)	Aprobado definitivamente
SO-14	Costa de Acorán	No tramitado



AREA	ÁMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
CH-3	General Mola - El Greco	No tramitado
CH-6	Traseras de San Sebastián	En tramitación
CH-15	Los Lavaderos	Aprobado definitivamente
CH-23	Toscal - Santiago	No tramitado
CH-30	Cuadrilátero	Aprobado definitivamente
SP-3	Salud - Alto	No tramitado
SP-4	Cuesta Piedra	No tramitado
CS-1	Montaña de Taco	No tramitado
CS-2	Las Moraditas	No tramitado
CS-4	Llano Alegre	Aprobado definitivamente
CS-8	Refinería	No tramitado
LC-1	La Alegría	En tramitación
LC-4	Las Mesetas	Aprobado definitivamente
LC-8	Vía de Cornisa (Quisisana)	No tramitado
LC-8	Colegio Quisisana	Aprobado definitivamente
LC-14	Barrio Nuevo	En tramitación
LC-15	Los Campitos	En tramitación
GG-4	Tío Pino	No tramitado
O-4	Santa Clara	Aprobado definitivamente
O-7	Camino del Hierro	Aprobado definitivamente
O-12	Reedificación de San Pío	Aprobado definitivamente
LA-2	María Jiménez - Las Palomas P-3	En tramitación
LA-5	Las Barranqueras P-5	No tramitado
LA-5	Los Banquitos P-2	Aprobado definitivamente
LA-6	El Suculum P-4	Aprobado definitivamente

Hay que indicar también que en varios ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 se remitió a Planes Especiales aprobados con anterioridad. Es el caso, por ejemplo, del polígono P-1 de Santa María del Mar SO-7, remitido al Plan Especial Inlesa.



• Sectores con ordenación remitida a un Plan Parcial

Los sectores delimitados en el PGOU-92 para los que se ha tramitado Plan Parcial son los siguientes:

SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO	
SO-18	Residencial Cuevas Blancas
SO-20	Industrial El Chorrillo
SO-22	Industrial La Gallega
SO-24	Glisor
SO-28	Residencial El Tablero
SO-29	Ensanche Sobradillo
CS-9.1	Los Moriscos 1
LC-17	El Partido II
LA-4A	Jagua

En varios sectores el PGOU-92 asume la ordenación contenida en varios Planes Parciales aprobados con anterioridad. Por ejemplo, en los sectores SO-16, SO-15 y parte del SO-10 resulta de aplicación el Plan Parcial del Polígono El Rosario; en el sector SO-17 la ordenación está contenida en el Plan Parcial Añaza.



11.3 Criterios adoptados en los ámbitos con ordenación pormenorizada remitida.

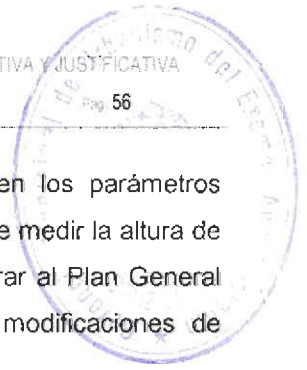
Al elaborar el presente Plan General (Adaptación Básica) se ha intentado incorporar a los planos y fichas la mayor parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los instrumentos de desarrollo vigentes (Planes Parciales y Planes Especiales). Ha sido posible pasar a la ordenación del Plan General las siguientes determinaciones definidas en los instrumentos de desarrollo:

- Alineaciones.
- Viario.
- Ubicación de espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Uso asignado a cada manzana.
- Ambitos de gestión delimitados y condiciones de desarrollo establecidas.
- Instrucciones particulares establecidas.

Sin embargo, en el caso de algunos de estos instrumentos es imposible incorporar al Plan General todas sus determinaciones sin introducir modificaciones de planeamiento. A continuación se exponen algunos de los principales problemas detectados.

a). En varios de estos instrumentos de desarrollo se señalan los parámetros edificatorios manzana a manzana o, incluso, parcela a parcela. En zonas con pendientes importantes estos instrumentos establecen secciones características para cada parcela. En otros casos se establece un número máximo de viviendas por manzana o se obliga a una superficie mínima comercial por manzana. Para pasar estas determinaciones al Plan General sería preciso elaborar fichas de manzana como las ya existentes para el Centro Histórico.

b). En algunos de estos instrumentos de desarrollo se definen tipologías edificatorias que no coinciden con las previstas en el Plan General. La incorporación de esta ordenación al Plan General obligaría a incluir la nueva tipología en las Normas Urbanísticas.



c). También hay que indicar que varios de estos instrumentos no se definen los parámetros edificatorios de la misma manera que en el Plan General (por ejemplo, la forma de medir la altura de la edificación, el cálculo de la superficie construida, etc.). No es posible incorporar al Plan General estas determinaciones de una forma coherente y sistemática sin introducir modificaciones de planeamiento.

Consiguientemente, se ha estimado que, de forma transitoria, lo más conveniente es seguir remitiendo estos ámbitos a los instrumentos aprobados, sin introducir cambios de ordenación. La Revisión del Plan General, que en la actualidad se tramita, sí podrá incorporar esta ordenación pormenorizada de forma coherente con el resto de ordenación del Plan introduciendo las modificaciones de planeamiento que sean precisas.

En el ámbito Suroeste del PGOU-92 la mayor parte de la ordenación está remitida a instrumentos de desarrollo. Al elaborar la presente Adaptación Básica ha parecido conveniente delimitar en las fichas de ordenación del Suroeste los ámbitos en los que la ordenación está remitida a un instrumento de planeamiento. Cada uno de estos ámbitos de ordenación remitida ha recibido un código, y en el texto de la ficha se indica el instrumento que resulta de aplicación y su fecha de aprobación.

En la tabla que se incluye en el **Anexo VI** se indican los ámbitos del Suroeste con ordenación remitida, la denominación adoptada para el ámbito, y cuando ya se ha tramitado, el instrumento de aplicación.



12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se produjo el 19-10-02 entrando en vigor el 20-10-02. El Plan Insular no ha previsto un Régimen Transitorio por lo que es de aplicación plena e inmediata desde su entrada en vigor.

En la actualidad el municipio de Santa Cruz de Tenerife se encuentra en un proceso de revisión de su planeamiento por lo que la adaptación plena al PIOT está garantizada y habría de producirse en principio en un plazo relativamente corto.

El presente documento de Adaptación Básica del planeamiento vigente al DL-1/2000 no puede cumplir plenamente con el PIOT ya que esto implicaría modificar el modelo de ordenación estructural, lo que excede de las facultades de la Adaptación Básica al TR.

La Disposición Transitoria Segunda del Decreto Legislativo 1/2000, cuya redacción ha sido corregida por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias establece los criterios para aplicar las determinaciones del planeamiento territorial en las Adaptaciones Básicas:

- Los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento.
- Serán preceptivas las disposiciones de directa aplicación del planeamiento territorial, salvo que en el mismo se establezca un específico régimen transitorio. A tal efecto, será nula cualquier disposición del planeamiento urbanístico que contravenga determinaciones de directa aplicación del planeamiento territorial que le resulte jerárquicamente aplicable.
- El planeamiento urbanístico o, en su caso, de los Espacios Naturales, no podrá permitir la implantación de usos que estén expresamente prohibidos por el planeamiento territorial en el área de aplicación. En tal sentido, no se admitirá el uso extractivo fuera de aquellas áreas que el planeamiento territorial habilite a tal fin.

A continuación se pasará a examinar el cumplimiento por parte del Plan General de las disposiciones de aplicación directa del PIOT. También se indican las modificaciones de planeamiento que ha sido preciso introducir para cumplir con dichas disposiciones.



A) Hasta que no se haya producido la adaptación plena del planeamiento el PIOT no autoriza la ejecución de actos de uso del suelo o intervenciones en terrenos que se dispongan sobre un Área de Regulación Homogénea en la que tal uso resulte incompatible (artículo 1.1.3.3 del PIOT). En el caso de los suelos urbanizables esta disposición significa que todos los sectores que no tengan Plan Parcial vigente y que no se dispongan sobre terrenos adscritos a ARH urbanas o de expansión urbana del PIOT, deberán clasificarse como suelo rústico, en la categoría más adecuada al régimen normativo del ARH correspondiente.

En el planeamiento vigente se detectan varios ámbitos en los que se verifica este supuesto:

A.1). Suelo urbanizable situado al norte y oeste del Camino Talavera.

El PGOU-92 delimitó el sector de suelo urbanizable no programado de Periferia Alta (SO-27) que no ha comenzado su desarrollo y que en la Adaptación Básica pasaría a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado diferido. La mayor parte del suelo de este sector se dispone sobre ARH urbanas y de expansión urbana del PIOT. Sin embargo, los suelos situados al norte y oeste del Camino Talavera están sobre ARH de protección económica 1 y ARH de protección ambiental 1 (barrancos) del Plan Insular.

Por aplicación del art. 1.1.3.3. del PIOT, el suelo sobre ARH protección económica 1 ha sido reclasificado a suelo rústico de protección agraria y el suelo sobre ARH protección ambiental pasa a rústico de protección hidrológica. Consiguientemente, el sector SO-27 ha sido redelimitado para extraer los nuevos suelos rústicos y reduce su superficie con respecto al PGOU-92.

A.2). Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el sector Jagua (LA-4)

El PGOU-92 clasificó el suelo del sector Jagua como urbanizable programado, dividiéndose a efectos de su desarrollo en dos subsectores A y B. El Plan Parcial del subsector A fue aprobado en 1995 por lo que este suelo ha quedado clasificado en la Adaptación como urbanizable sectorizado ordenado.

El subsector B no ha comenzado su desarrollo por lo que en la Adaptación Básica su suelo quedó clasificado, en principio, como urbanizable sectorizado no ordenado. Sin embargo, en el PIOT este suelo se dispone sobre un ARH de protección territorial. Consiguientemente, se ha optado por reclasificar este suelo que pasa a ser rústico de protección territorial.

B) El régimen de admisibilidad de usos e intervenciones previsto en el Plan General para cada categoría de suelo rústico debe ser coherente con el régimen básico de usos e intervenciones establecido en el PIOT para el ARH a que se adscriban los terrenos correspondientes (según se establece en el art. 1.1.3.3 del PIOT).

La mayor parte del suelo rústico del municipio se encuentra dentro del ámbito del espacio natural del Parque Rural de Anaga. Este suelo ha sido clasificado en la Adaptación Básica como rústico de protección natural. El establecimiento de la zonificación interior del Parque y del régimen de usos e intervenciones corresponde al Plan Rector de Uso y Gestión. Consiguientemente, la coherencia con el PIOT en el ámbito del parque rural se deberá verificar con respecto al Plan Rector y no al Plan General.

La categorización del suelo rústico exterior al parque es coherente con el régimen de usos e intervenciones de las ARH correspondientes del PIOT. A continuación se pasan a estudiar de forma más pormenorizada algunos casos concretos.

B.1) Suelos clasificados como rústicos de protección agraria que se disponen sobre ARH de protección económica 1 del PIOT. Este supuesto aparece en el entorno de la montaña Talavera y en la parte alta de El Tablero. La regulación del suelo rústico de protección agraria contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General es coherente con el régimen de usos e intervenciones establecido en el PIOT para las ARH de protección económica.

B.2) Suelos clasificados como rústicos de protección paisajística que se disponen sobre ARH de protección económica 1 del PIOT. Este supuesto aparece en el entorno de la montaña Talavera y en la parte alta de El Tablero y en la zona de Los Campitos. En las Normas Urbanísticas los suelos de protección paisajística constituyen un subtipo de los suelos de protección ambiental. Los usos permitidos para los suelos de protección ambiental del Plan General son coherentes con el régimen de usos establecido para las ARH de protección económica del PIOT.

B.3) Suelos clasificados como rústicos de protección ambiental que se disponen sobre ARH de protección territorial del PIOT. Este supuesto se detecta en la zona de Montaña Talavera (la categoría adoptada es la de protección paisajística) y en la zona de Jagua (en la categoría de protección de entornos). Los usos establecidos en las Normas Urbanísticas para los suelos clasificados como rústicos de protección ambiental son coherentes con el régimen de usos e intervenciones de las ARH de protección territorial del PIOT.



B.4) Suelos clasificados como rústicos de protección agraria que se disponen sobre ARH de protección económica del PIOT. En la zona de Montaña Talavera aparecen varias bolsas de suelo en las que se verifica este supuesto. Los usos que la Normativa del Plan General contiene para los suelos de protección agraria son coherentes con el régimen de usos e intervenciones que el PIOT establece para las ARH de protección económica.

B.5) Suelos clasificados como rústicos de protección territorial que se disponen sobre ARH de expansión urbana. En este supuesto, que ocurre en el entorno de Montaña Talavera, la categoría adoptada es coherente con el régimen de usos e intervenciones del PIOT.

B.6) Suelos clasificados como rústicos de protección de entornos que se disponen sobre ARH de protección ambiental. Este supuesto se verifica en la zona de litoral de Anaga, en el borde exterior del Parque Rural.

Las Normas Urbanísticas no contienen una regulación específica para los usos en el suelo de protección de entornos incluyéndose como un subtipo de los suelos de protección ambiental. El uso ambiental es perfectamente coherente con el régimen de usos e intervenciones establecido para las ARH de protección ambiental del PIOT.

C) El uso extractivo de tipo industrial solo se admite en los terrenos incluidos en ámbitos extractivos delimitados por el PIOT (regulado en art. 3.5.2.1 del PIOT).

C.1) El PIOT delimita dos ámbitos extractivos en el municipio de Santa Cruz de Tenerife: Montaña Talavera y Los Pasitos (Jagua).

- En la Adaptación Básica, una parte del suelo del ámbito extractivo de Montaña Talavera se clasifica como suelo rústico de protección minera, categoría en la que se autoriza el uso extractivo. El resto del suelo incluido en el ámbito extractivo insular se clasifica como rústico de protección paisajística y rústico de protección territorial por lo que no está autorizado el uso extractivo.

- Una parte del suelo del ámbito extractivo de Los Pasitos se clasifica como urbanizable, otra como rústico de protección territorial y el resto como rústico de protección ambiental. Consiguientemente, no se ha previsto el uso extractivo en este ámbito.



C.2) En los artículos 5.3.2.1.a) y 5.3.2.7 se prohíbe expresamente el uso extractivo fuera de los ámbitos extractivos delimitados en el PIOT.

D) El PIOT contiene unas normas básicas sobre las instalaciones ganaderas estabuladas que también resultan de aplicación directa. En esta materia, el Plan General no puede contener disposiciones en contra de las previsiones del PIOT.

En las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Básica al TR se autoriza el uso ganadero en el suelo rústico de protección agraria. La regulación que se establece para las instalaciones ganaderas estabuladas es compatible con las disposiciones que sobre esta materia contiene el PIOT.

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005



Epifanio Gómez Sánchez.

Arquitecto-Director Técnico de Políticas Territoriales.





ANEXO I A LA MEMORIA

**RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN INTRODUCIDOS EN EL
TEXTO REFUNDIDO CON LA CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**



Introducción.-

La ordenación contenida en la Adaptación Básica presenta una serie de cambios con respecto a la del planeamiento de 1.992. La necesidad y conveniencia de introducir estos cambios de ordenación se explica de forma detallada en el capítulo 4 de la Memoria. No obstante, hay que recordar que todos los cambios de ordenación introducidos se ajustan a una o a varias de las siguientes tipologías:

- a) Cambios de ordenación obligatorios, consecuencia de la Adaptación Básica o Simple del Plan General de 1.992 al DL 1/2000.
- b) Cambios de ordenación derivados de la actualización del contenido de las fichas de ordenación a la nueva legislación vigente.
- c) Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento aprobadas durante la vigencia del Plan General.
- d) Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento en tramitación.
- e) Cambios de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento vigente a las nuevas bases cartográficas.
- f) Cambios de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento a las disposiciones de aplicación directa del PIOT.
- g) Cambios de ordenación originados por la corrección de algunas indefiniciones o imprecisiones contenidas en el PGOU-92.
- h) Incorporación a la Adaptación Básica de otras modificaciones de planeamiento que se han estimado necesarias.

En el cuadro que se adjunta como Anexo III de esta Memoria aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios de ordenación que se introdujeron en el documento de Aprobación Provisional.

En el presente Texto Refundido, elaborado tras la aprobación definitiva de la Adaptación Básica, se incorporan nuevos cambios en la ordenación con respecto al documento de aprobación provisional. Ahora las tipologías de los cambios de ordenación son las siguientes:



a) Cambios de ordenación derivados de la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 29-12-04).

b) Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento aprobadas después de la aprobación provisional de la Adaptación Básica.

c) Cambios de ordenación originados por la corrección de algunas indefiniciones o imprecisiones contenidas en el PGOU-92.

d) Incorporación a la Adaptación Básica de otras modificaciones de planeamiento que se han estimado necesarias.

e) Corrección de errores materiales detectados en el documento de aprobación provisional.

En el siguiente cuadro aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios de ordenación que se introducen en el Texto Refundido de la Adaptación Básica con respecto al documento aprobado provisionalmente.

Los cambios de ordenación derivados del informe sectorial del Cabildo de Tenerife se tratan de forma diferenciada en el Anexo II de la Memoria.

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación se decreta la suspensión del sector urbanizable SO-26 a fin de que se justifique documentalmente su adecuación al PIOT y se incluya el pertinente contenido ambiental. En el Anexo XI de la memoria se contienen las justificaciones y documentación solicitada.



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

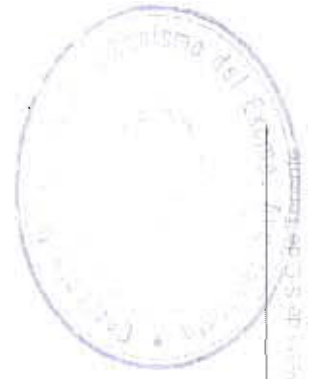
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Centro Histórico	Varias	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito del Centro Histórico se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-6	El Plan Especial Traseras San Sebastián fue aprobado definitivamente el 25-4-03, tras la aprobación provisional de la Adaptación. Hay que incorporar sus determinaciones al Texto Refundido de la Adaptación Básica. Una de las unidades de actuación del Plan Especial pasa a ser en la Adaptación Básica una Actuación Aislada.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-15	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan Especial Los Lavaderos (aprobación definitiva 17-10-03).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-15	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de la manzana 153 (Dr. José Navieras - Mencey) (aprobación definitiva 6-10-03).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-22	En la ficha de ordenación se hace referencia a la vigencia del Estudio de Detalle de la manzana 232, aprobado el 28-2-03.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada.

RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Centro Histórico	CH-9 CH-18 CH-19 CH-21 CH-23 CH-28 CH-29 CH-30	<p>La Adaptación Básica ha suprimido los ámbitos de reparcelación en el suelo urbano consolidado por no cumplir con el DL-1/2000. En los antiguos ámbitos de reparcelación se delimitaron los denominados ámbitos de gestión unitaria AGU en los que se establece la condición de que las parcelas incluidas deben desarrollarse de forma conjunta. El resto de condiciones y características de estos ámbitos se explican el apartado de la Memoria en el que se trata la gestión del suelo urbano.</p> <p>Para elaborar el presente Texto Refundido se ha realizado un reestudio de los AGU de tal forma que la mayoría han sido eliminados. En algunos casos puntuales los AGU se han reconvertido en Actuaciones Aisladas.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>
Centro Histórico	CH-23 CH-24	<p>En varios ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 delimitaba unidades de actuación para desarrollar los objetivos del Planeamiento. En algunos casos la Adaptación Básica ha considerado que este suelo, por sus características, tiene la consideración de urbano consolidado; consiguientemente, no es posible su desarrollo mediante unidades de actuación.</p> <p>En varios casos se optó por sustituir las unidades de actuación por actuaciones urbanísticas aisladas. En otros casos se consideró que lo más adecuado era no delimitar ningún ámbito de gestión. Para elaborar el presente Texto Refundido se ha realizado un reestudio de varias unidades para evaluar su reconversión en actuaciones aisladas.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural.</p>
La Salle	Varias	<p>Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de La Salle se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p>



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
La Salle	LS-4	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de UA-2 área LS-4 (aprobación definitiva 3-3-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
La Salle	LS-7	Se modifican las determinaciones de las manzanas M-27 y M-28 (de titularidad municipal), de modo que la edificabilidad de 30.000 m ² c. autorizada por la Revisión del Plan Parcial Cabo-Llanos de 1.990 para la M-28 se localiza en la M-27, quedando plenamente destinado a Equipamiento Comunitario y Dotaciones la M-28.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Salud - Perú	Varias	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Salud - Perú se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Salud - Perú	SP-4 SP-5	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de Cuesta Piedra (aprobación definitiva 10-6-03). Al incorporar la nueva ordenación se ha aprovechado para introducir algunas precisiones y correcciones en la redacción de las instrucciones y parámetros urbanísticos. Se ha cambiado la tipología edificatoria de la manzana M-7 que pasa a edificación cerrada por ser más coherente con los objetivos del área. En todo caso no se produce aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la ocupación del suelo. También se han incorporado varias referencias a las estipulaciones contenidas en el Convenio Urbanístico en base al que se redactó la Modificación.	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. También se produce una modificación en los parámetros urbanísticos. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Salud - Perú	SP-10	Se han definido los parámetros edificatorios de la parcela dotacional sanitaria (Centro de Salud).	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL		
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Salud - Perú	SP-11	En la zona del Puente Zurita se ha introducido un retraqueo de 2.00 metros en uno de los lados para poder disponer en el futuro una estación del Tranvía. Este retraqueo se produce dentro del ámbito de la UA-SP.4. La edificabilidad que se pierde debido al retraqueo se recupera con un aumento en el frente hacia el barranco.
Costa Sur	Varias	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Costa Sur se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).
Costa Sur	CS-4	Se ha suprimido la UA-CS.3 por encontrarse urbanizada. El suelo incluido en su ámbito pasa a clasificarse como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.
Costa Sur	CS-6	Se suprime la UA-CS.5. El suelo incluido en su ámbito pasa a clasificarse como urbano consolidado. Una parte del suelo incluido en su ámbito pasa a calificarse como espacio libre y se delimita la correspondiente Actuación Aislada. (AA.CS.3). En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.

CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN

Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.

Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada

Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).

Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Costa Sur	CS-9	<p>El sector CS-9 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres sectores (CS-9.1, CS-9.2 y CS-9.3) mediante un Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente el 24 de abril de 2000. Esta subdivisión se incorporó al documento de aprobación provisional.</p> <p>En el presente Texto Refundido del Plan General - Adaptación Básica se mantiene la independencia del sector CS-9.1 y se unifican los sectores CS-9.2 y CS-9.3 que pasan a constituir un nuevo sector; todo ello según las instrucciones contenidas en el acuerdo de aprobación definitiva (Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04).</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).</p>
Suroeste	Varias.	<p>Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Suroeste se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).</p>
Suroeste	SO-2	<p>Se ha delimitado la nueva unidad de actuación UA-SO.136 para garantizar el desarrollo de este suelo. El suelo incluido en su ámbito pasa a clasificarse como urbano no consolidado.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).</p>
Suroeste	SO-3	<p>Se han corregido ligeramente las alineaciones hacia dos calles para hacerlas coincidir con la realidad efectivamente consolidada (calles Reyezueto y Porrón).</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL		CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
ÁMBITO	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	
Suroeste SO-4	<p>Se ha subdividido la UA-SO.15 delimitándose la unidad UA-SO.137. La UA-SO.137 incorpora el suelo colindante con la UA-SO.15 según se indicaba en la resolución de la COTMAC (Zona ocupada por una nave industrial). El suelo que se incorpora a la unidad de actuación pasa a categorizarse como urbano no consolidado.</p> <p>En estos ámbitos se incorporan las determinaciones de un Convenio Urbanístico suscrito entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).</p>
Suroeste SO-5	<p>Como consecuencia de un escrito formulado por la propiedad del suelo e incorporado al expediente administrativo de esta Adaptación, se produce la segregación de la Unidad de Actuación UA-SO.28 en dos fracciones discontinuas de ésta y una tercera UA-SO.141 que queda sobrecargada en cuanto a dotaciones de obligada cesión en relación al resto de la antigua Unidad, al haber sido asumido por la propiedad para agilizar la gestión.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>
Suroeste SO-7	<p>Según se establece en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04), el suelo incluido en el polígono P-2 pasa a clasificarse como urbanizable sectorizado no ordenado.</p> <p>Consecuentemente, se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable que se denomina como Santa María del Mar urbanizable (SO-31).</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.</p>
Suroeste SO-7	<p>Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

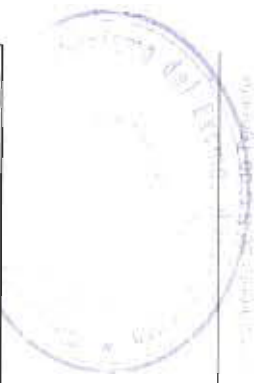
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-8	Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Suroeste	SO-9	Se suprime la unidad de actuación UA-SO.31. Se delimita la actuación aislada AA.SO.26 para regularizar las alineaciones. El suelo que se incluía en la unidad de actuación pasa ahora a categorizarse como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Suroeste	SO-10	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en el Plan Especial de Cruz de La Gallega (aprobación definitiva 21-3-03).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-10	Se han fijado las alineaciones de la calle Laurisilva que en planeamiento vigente presentaban algunas indefiniciones.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-11	Varias unidades de actuación que según en el planeamiento vigente se debían desarrollar por el sistema de expropiación han pasado en la Adaptación Básica a actuaciones aisladas (en todo caso, el suelo incluido en su ámbito sigue teniendo la consideración de urbano no consolidado). En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-12	<p>Varias unidades de actuación que según en el planeamiento vigente se debían desarrollar por el sistema de expropiación han pasado en la Adaptación Básica a actuaciones aisladas (en todo caso, el suelo incluido en su ámbito sigue teniendo la consideración de urbano no consolidado).</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.</p>
Suroeste	SO-14	<p>Se han modificado las líneas de servidumbre de protección de la costa en el sentido que se indica en el informe de la Dirección General de Costas.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.</p>
Suroeste	SO-16	<p>Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.</p>
Suroeste	SO-17	<p>Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.</p>
Suroeste	SO-23	<p>Se ajustan los límites del sector a la realidad física, excluyendo el suelo perteneciente al cauce del barranco (Suelo Rústico de Protección Hidrológica), así como a las edificaciones que determinan el límite con algunas zonas de suelo urbano consolidado.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.</p>





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-25	<p>El sector SO-25 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres subsectores: SO-25.1, SO-25.2 y SO-25.3 mediante una Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 25-2-03. Esta subdivisión fue incorporada en el documento de Aprobación Provisional.</p> <p>En el presente Texto Refundido del Plan General - Adaptación Básica se vuelve a unificar el sector de forma que se desarrolle con un único Plan Parcial que integrará el SGRV-18 hasta las conexiones exteriores; todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.</p>
Suroeste	SO-27	<p>El ámbito ocupado por el sistema general SGRV-19 se ha reclasificado a suelo rústico de protección de infraestructuras, según la indicación que se recoge en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.</p>
Suroeste	SO-29	<p>El sector SO-29 delimitado por el PGOU-92 cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación aprobados y se encuentran en fase de ejecución las obras de urbanización y de edificación.</p> <p>Sin embargo, en la actualidad se ha tramitado un Convenio Urbanístico entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento con la finalidad de evitar que la culminación de la urbanización impida el posterior desarrollo de varias previsiones contenidas en la Revisión del Plan General para esta zona (por ejemplo un nuevo Par- que y un Sistema Viario).</p> <p>El presente Texto Refundido de Plan General - Adaptación Básica incorpora una nueva propuesta de zonifi- cación y de ordenación de volúmenes de este sector coherente con las previsiones de la Revisión y del Convenio Urbanístico aprobado.</p>	<p>Afecta a determinaciones in- cluidas en la Ordenación Es- tructural.</p>





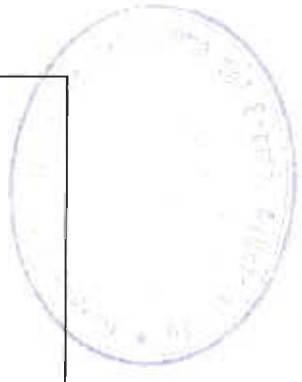
RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Las Colinas	Varias.	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Las Colinas se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Las Colinas	LC-4	La zona incluida en el Parque Rural de Anaga mantiene la clasificación de suelo urbano hasta que se apruebe la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión. Tras la entrada en vigor del DL-1/2000, la ordenación integral del Parque Rural, incluso asentamientos, ha de corresponder al Plan Rector de Uso y Gestión. Por ello el Plan Rector de 1996, actualmente en vigor, se encuentra en trámite de Revisión Parcial, destinada fundamentalmente a incorporar la ordenación territorial y urbanística que le confiere el DL-1/2000. El Avance de la Revisión del Plan Rector fue aprobado el 2-2-04 y ha pasado ya el pertinente trámite de participación ciudadana.	Se mantiene la clasificación de forma transitoria, hasta que se produzca la aprobación de la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL		CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Las Colinas	LC-10	<p>En el área LC-10 existe una parcela que tiene un trozo en tipología de edificación abierta y otro trozo en tipología de ciudad jardín. Además, el trozo de parcela con tipología ciudad jardín no da frente a la vía pública. Debido a estas circunstancias, el desarrollo edificatorio de la parcela es muy complicado dificultándose la obtención de una solución coherente.</p> <p>El propietario de la parcela ha tramitado varios expedientes en los que se solicitaba la unificación de las condiciones edificatorias de la parcela para poder acometer su desarrollo. También se ha presentado a tramitación una propuesta de Modificación Puntual del Plan General con este objeto. El Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife decretó el 12-4-02 que la cuestión planteada se debía valorar adecuadamente en el expediente de Modificación Puntual del PGOU para su adaptación a la LOTC.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se define una tipología única para toda la parcela manteniendo como edificabilidad y como número máximo de viviendas la suma de las que resultarían por aplicación de los parámetros vigentes. Se establece también la ocupación del suelo, los retranqueos y las alturas máximas sin superar el máximo de tres plantas que en su caso habría de aplicarse a la tipología de Ciudad Jardín previa; igual consideración de mantenimiento de los retranqueos mínimos obligatorios. Por último, dada la singularidad de la parcela, se establece que previamente al desarrollo edificatorio se ha de tramitar un Estudio de Detalle en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento con los parámetros edificatorios establecidos.</p> <p>En el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04) se establece que la mencionada modificación ha de someterse a un nuevo trámite de información pública. Como resultado de dicho trámite se ha suscitado una reclamación por parte de la propiedad en la que se solicita que la altura máxima de la edificación se mida en relación a la rasante de los espacios libres de la propia parcela, al igual que para el resto de la edificación abierta del municipio. Se estima la propuesta.</p>





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARACTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Las Colinas	LC-15	En las zonas superior e inferior se delimitan dos bolsas de suelo categorizado como no consolidado. El Plan Especial previsto tendrá que delimitar los correspondientes ámbitos de gestión para su desarrollo.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Las Colinas	LC-16	La zona incluida en el Parque Rural de Anaga mantiene la clasificación de suelo urbano hasta que se apruebe la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión. (En el PGOU-92 es urbanizable, pero en la actualidad verifica las condiciones del suelo urbano consolidado). Tras la entrada en vigor del DL-1/2000, la ordenación integral del Parque Rural, incluso asentamientos, ha de corresponder al Plan Rector de Uso y Gestión. Por ello el Plan Rector de 1996, actualmente en vigor, se encuentra en trámite de Revisión Parcial, destinada fundamentalmente a incorporar la ordenación territorial y urbanística que le confiere el DL-1/2000. El Avance de la Revisión del Plan Rector fue aprobado el 2-2-04 y ha pasado ya el pertinente trámite de participación ciudadana.	Se mantiene la clasificación de forma transitoria, hasta que se produzca la aprobación de la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión.
Gladíolos - García Escámez	Varios	Se incorpora al Texto Refundido la subsanación que para este ámbito se señala en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Se trata de la corrección de un error de grafismo.
Ofra	Varios	Se incorporan al Texto Refundido las subsanaciones que para este ámbito se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Ofra	O-5	En el ámbito de la AA.O.6 se han ejecutado las determinaciones del planeamiento por lo que se suprime.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Litoral de Anaga	Varios	Se incorporan al Texto Refundido las subsanaciones que para este ámbito se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	Varios	Se suprime la compatibilidad del uso "Hotelero" en varios ámbitos en los que estaba autorizado.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-1 P-3	El ámbito de la unidad de actuación UA-LA.3 pasa a constituirse en el de la actuación urbanística aislada AA.LA.40. El suelo se categoriza como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Que afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada. No obstante, en suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural.
Litoral de Anaga	LA-1 P-4	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-5, P-6, P-7 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL		CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Litoral de Anaga	LA-1 P-5	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-6, P-7 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.
Litoral de Anaga	LA-1 P-6	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-5, P-7 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.
Litoral de Anaga	LA-1 P-7	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-5, P-6 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.
Litoral de Anaga	LA-1 P-8	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-5, P-6 y P-7, que también se reclasifican a suelo urbanizable.
Litoral de Anaga	LA-1 P-9	El suelo de este ámbito se categoriza como urbano no consolidado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Litoral de Anaga	LA-2 P-1	<p>Se suprime la unidad de actuación UA-LA.10 por haberse completado la urbanización. . SO.26 para regular las alineaciones. El suelo que se incluía en la unidad de actuación pasa ahora a categorizarse como urbano consolidado.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).</p>
Litoral de Anaga	LA-2 P-7	<p>El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado no ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.</p>
Litoral de Anaga	LA-2 P-5	<p>Se incorpora a este ámbito parte del primitivo polígono 7 (Pista Los Valles) por considerarse consolidado por la edificación, a requerimiento de una alegación habida en el trámite de información pública del Texto Refundido, estimada por el Pleno de la Corporación Municipal.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.</p>
Litoral de Anaga	LA-3 P-1	<p>Se delimitan las nuevas unidades de actuación UA-LA.30, UA-LA.31 y UA-LA.32 que se corresponden con suelos que carecen de urbanización y edificación. Los suelos incluidos en su ámbito se categorizar como urbanos no consolidados.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).</p>
Litoral de Anaga	LA-5 P-3	<p>En el ámbito de la unidad de actuación UA-LA.23 el planeamiento vigente preveía la definición de la ordenación mediante un Estudio de Detalle. En el presente Texto Refundido, la ordenación de este ámbito de suelo se remite a un Plan Parcial de Ordenación. En el instrumento se ha de justificar el cumplimiento con los estándares del artículo 36 del DL-1/2000. El suelo incluido en el ámbito de la UA-LA.23 continúa clasificado como urbano no consolidado.</p>	<p>En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales o Especiales es una determinación incluida en la Ordenación Estructural.</p>



RELACIÓ DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓ QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓ PROVISIONAL		CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓ
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓ Y JUSTIFICACIÓ DEL CAMBIO DE ORDENACIÓ PROPUESTO
Litoral de Anaga	LA-5 P-5	El suelo de este ámbito (Las Barranqueras) se reclasifica a rústico de asentamiento rural, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. El desarrollo queda sujeto a la previa tramitación de un Plan Especial.
Litoral de Anaga	LA-6	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de Las Teresitas (aprobación definitiva 5-4-04).
Con carácter general en todo el Municipio		Se ha clasificado como suelo rústico de protección hidrológica el cauce de los principales barrancos del municipio. Para esta modificación se han seguido las instrucciones e indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Tras las lluvias torrenciales de 31-3-02, las administraciones implicadas en las tareas de prevención de acontecimientos similares han coincidido en la necesidad de incluir todos estos cauces dentro del suelo rústico de protección hidrológica. El PGOU-92 sólo clasifica como suelo rústico el cauce de los barrancos principales, sobre todo en el ámbito Suroeste. El resto de los cauces se disponen sobre suelos urbanos y urbanizables aunque la ordenación pormenorizada sí reconoce su existencia mediante la disposición de espacios libres, o bien mediante la previsión de su canalización.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL		CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
ÁMBITO	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	
<p>ÁREA - SECTOR</p> <p>Comunes a todos los Asentamientos Rurales</p>	<p>Se eliminan las nuevas fichas de ordenación de los Asentamientos Rurales incluidos en el Parque Rural de Anaga.</p> <p>Subsanación realizada en cumplimiento de lo que se establece en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).</p> <p>Tras la entrada en vigor del DL-1/2000 la ordenación integral del Parque Rural, incluso asentamientos, ha de corresponder al Plan Rector de Uso y Gestión. Por ello el Plan Rector de 1996, actualmente en vigor, se encuentra en trámite de Revisión Parcial, destinada fundamentalmente a incorporar la ordenación territorial y urbanística que le confiere el DL-1/2000. El Avance de la Revisión del Plan Rector fue aprobado el 2-2-04 y ha pasado ya el pertinente trámite de participación ciudadana.</p> <p>La Adaptación Básica no ordena los asentamientos rurales incluidos en el Parque Rural. Hasta que se complete la Revisión del Plan Rector se aplicará transitoriamente lo dispuesto en el PGOU-92.</p>	
<p>Normas Urbanísticas</p>	<p>Se incorpora a las Normas Urbanísticas del Texto Refundido las correcciones que se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).</p>	<p>Algunas de los artículos a modificar regulan aspectos incluidos dentro de la ordenación estructural.</p>





ANEXO II A LA MEMORIA

**JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS POR EL CABILDO
INSULAR DE TENERIFE**



SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANES INSULARES DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE DE ENERO 2004

El documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. El expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la última publicación del acuerdo de aprobación. La publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia se produjo el 30-10-02. La publicación en el Boletín Oficial de la provincia también se produjo el 30-10-02.

La aprobación provisional del documento se produjo el 31-3-03 remitiéndose posteriormente a las diferentes administraciones y organismos competentes a los efectos de obtención de los informes preceptivos.

El 16-1-04 Sr. Consejero Insular del Área de Planificación y Turismo, Cooperación Municipal y Vivienda del Cabildo de Tenerife dictó resolución en la que resuelve asumir en su integridad el informe emitido el 8-1-04 por el Servicio Técnico de Planes Insulares. El informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares es favorable, condicionado a que se subsanen varias observaciones para su acomodación a las disposiciones de aplicación directa del PIOT.

Las observaciones del Cabildo también se mantienen en el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29-12-04 por el que se aprobó definitivamente aunque de forma Parcial, el Plan General - Adaptación Básica al DL-1/2000, salvo ciertas áreas que quedan suspendidas y a reserva de la subsanación, previa a la publicación, de una serie de deficiencias detectadas

A continuación se hará una relación de las observaciones señaladas por el Cabildo de Tenerife indicándose para cada una las medidas adoptadas para su subsanación o, en su caso, la justificación a la ordenación propuesta en la Adaptación Básica.



1). El sector SO-30 Altos del Tablero deberá categorizarse como suelo urbanizable no sectorizado, salvo que se justifique expresamente que sobre tales terrenos se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2393.3 del PIOT.

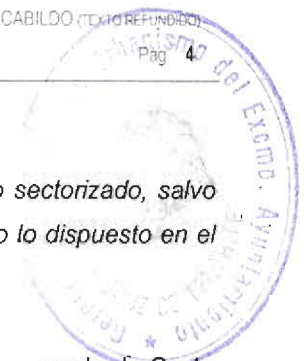
Según el informe del Cabildo, la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado sí sería compatible con el PIOT para la parte del sector SO-30 situada sobre un ARH de expansión urbana (zona bajo la calle Turilago). Sin embargo, la parte del sector que se dispone sobre un ARH de protección económica 2 tendría que ser categorizada como suelo urbanizable no sectorizado, a no ser que se justifique el cumplimiento con lo dispuesto en el art. 2393.3 del PIOT.

El crecimiento marginal del área de El Tablero ha configurado un entorno desordenado y sin las dotaciones mínimas exigidas por la legislación vigente. Sin embargo, en el entorno de las calle Turilago, Zaramora y Almendra, se ha formado un núcleo residencial que en varias zonas verifican las condiciones que el TR establece para el suelo urbano. Además, este núcleo está dotado de una estructura interna definida y no presenta discontinuidades con el suelo urbano. Estos suelos tienen la consideración de área de ensanche de un núcleo consolidado, en los términos previstos en el PIOT.

El suelo del nuevo sector SO-30 ya está clasificado como urbanizable en el PGOU-92 en el que formaba parte del sector SO-27. Sin embargo esta bolsa de suelo es independiente del sector SO-27, ya que está aislada, situada entre el suelo urbano y el barranco que marca el límite con el municipio de El Rosario. En la Adaptación se ha considerado necesario segregar esta parte del sector SO-27 para formar el nuevo sector SO-30 que se categoriza como sectorizado no ordenado.

Los límites exteriores del sector SO-30 se ajustan estrictamente al suelo que ya era urbanizable en el PGOU-92. Estos límites exteriores coinciden con elementos confortantes de la estructura territorial (al norte y este con suelos urbanos de El Tablero, al sureste con sector urbanizable sectorizado, al sur con barranco, al oeste con barranco y suelo rústico).

Teniendo en cuenta lo expuesto se estima que en la parte del sector que se dispone sobre un ARH de protección económica se verifican las condiciones establecidas en el art. 2393.3 del PIOT por lo que podría mantenerse su clasificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado.



2). El sector SO-26 Costa Humilladero deberá categorizarse como suelo urbanizable no sectorizado, salvo que se justifique adecuadamente una delimitación más ajustada del barranco cumpliendo lo dispuesto en el artículo 2322.3 del PIOT.

El vigente PGOU-92 delimita en el ámbito suroeste el sector de suelo urbanizable no programado de Costa Humilladero (SO-26). Está en tramitación una Modificación del Plan General en la que se adecuan a la normativa vigente los parámetros y determinaciones que el PGOU-92 establece para este sector. El documento de Modificación del Plan General en el ámbito del sector SO-26 cuenta en la actualidad con aprobación provisional de fecha 18-1-02.

En los informes emitidos por el Área de Planificación y Cooperación del Cabildo con respecto a la Modificación del Plan General en el sector SO-26 se contienen las siguientes observaciones sobre la delimitación del barranco:

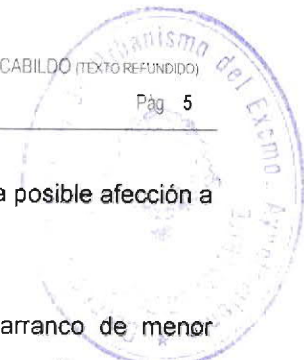
a). Informe de 7 de febrero de 2002.

Se informó la Modificación desfavorablemente con respecto al PIOT debido a la adscripción de una parte del sector a un ARH de protección ambiental 1 barrancos. Para solucionar estos incumplimientos la documentación debía completarse y corregirse en los siguientes términos:

- La Modificación del Plan General ha de delimitar de forma precisa las áreas adscritas a la categoría de barranco justificando el cumplimiento con el artículo 2322.3 del PIOT.
- Se debe elaborar un estudio específico sobre los terrenos que el PIOT adscribe a un ARH de barrancos para verificar si existen valores y características propias de tal categoría de suelo. Mediante ese estudio se podría justificar una delimitación del ARH barranco de menor dimensión a la recogida en el PIOT. Los suelos resultantes incluidos en el ARH barranco han de clasificarse como suelo rústico en la categoría adecuada a su régimen de protección. Alternativamente se pueden integrar esos suelos dentro del sector, como suelo urbanizable, pero garantizando su uso público y previendo las obras necesarias para garantizar su función como cauce hídrico.

b). Informe de 8 de octubre de 2002.

Este informe se emitió en base a la nueva documentación elaborada por los redactores de la Modificación del Plan General en la que se atendían los reparos puestos en el primer informe del Cabildo. El nuevo informe insular considera justificada la no adscripción de una parte del sector SO-26 a un ARH de protección ambiental 1 barrancos del PIOT. La Modificación del Plan General pasa a informarse



favorablemente con respecto al PIOT pero se mantienen varios reparos en relación a la posible afección a la autopista TF-1.

Este Servicio considera que en este caso estaría justificada una delimitación del barranco de menor dimensión a la recogida en el PIOT. De hecho, el documento de la Modificación del Plan General en el ámbito del sector SO-26 contiene un Anexo en el que se justifica este extremo. Como se ha indicado anteriormente, los argumentos expuestos fueron aceptados por el Área de Planificación y Cooperación del Cabildo en su informe de 8-10-02.

En cualquier caso, en el Anexo XI a la Memoria se incorporan los contenidos ambientales del sector a fin de cumplimentar el Acuerdo de la COTMAC de 29 de Diciembre de 2.004.



4). *Deberá suprimirse la admisibilidad de instalaciones industriales de interés general, permitida con carácter general en el artículo 5.3.2.2 de las Normas Urbanísticas.*

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

5). *En cada categoría de suelo rústico deberán regularse de forma expresa y compatible con el PIOT cada una de las intervenciones contempladas genéricamente en los artículos 5.3.3 a 5.3.11 de las Normas Urbanísticas.*

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

6). *En el suelo rústico de protección paisajística deberá suprimirse la admisibilidad de los equipamientos en los suelos rústicos, así como corregirse la regulación de las instalaciones e infraestructuras permitidas para compatibilizarla con lo dispuesto en el PIOT sobre las ARH de protección ambiental 1 y protección económica 2.*

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

7). *Deberán prohibirse los equipamientos y edificios singulares con fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos en los ámbitos de suelo rústico de protección de entornos que se superponen sobre ARH de protección económica 2 del PIOT.*

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

8). *La totalidad de los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT (Montaña Talavera y Los Pasitos) deben ser categorizados como suelo rústico de protección minera, salvo los terrenos de Los Pasitos que se incluyen dentro del Parque Rural de Anaga o del sector urbanizable Jagua A.*



Se ha cambiado la categoría de una parte del suelo rústico situado en el entorno de Montaña Talavera. El suelo que se dispone sobre el ámbito extractivo insular se categoriza como suelo rústico de protección minera.

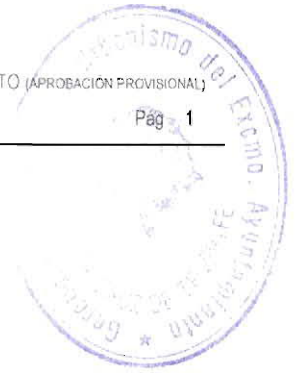
En Jagua también se ha categorizado como suelo rústico de protección minera el suelo que no se incluye en el Parque Rural o en el sector urbanizable.

9). *En la regulación de los suelos rústicos de protección agraria deben prohibirse los nuevos usos dotacionales (permitidos en el artículo 5.4.3.2) así como la apertura de nuevas pistas que no estén expresamente contempladas en el planeamiento.*

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

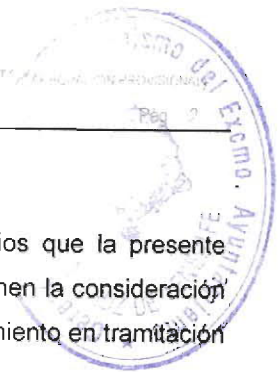
10). *Los dos ámbitos de Las Mesetas (LC-4) y de Residencial Anaga II, categorizados como suelo rústico de protección natural en el documento, deben clasificarse como suelo urbano, en cumplimiento de la Disposición transitoria Quinta TR.*

Se ha modificado la clasificación y categorización del suelo en el sentido indicado.



ANEXO III A LA MEMORIA

**RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN CON CONSIDERACIÓN
DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO (FASE APROBACIÓN PROVISIONAL)**



En el siguiente cuadro aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios que la presente Adaptación Básica al DL-1/2000 hace con respecto al planeamiento de 1.992 que tienen la consideración de Modificación de Planeamiento. También se recogen las Modificaciones de Planeamiento en tramitación que se incorporan.



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Centro Histórico	Uruguay (CH-1)	Se ha sustituido la UA-1 de este ámbito por una actuación aislada AA.CH.25. En el PGOU-92 la unidad se delimitaba para obtener el suelo necesario y para la urbanización de la prolongación de la calle Veremundo Perera. Sin embargo, estas actuaciones se han incluido en el proyecto del Barranco de Santos y en la actualidad se tramita la expropiación del suelo. Consiguientemente, procede sustituir la unidad por una actuación aislada a desarrollar por expropiación.	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Centro Histórico	Anselmo Benítez (CH-9) Constructora (CH-20)	En estas áreas de suelo urbano quedan por ejecutar varios ensanche de calles que afectan a parcelas concretas. Las parcelas afectadas no son susceptibles de desarrollo independiente ya que una vez descontada la parte que se incorpora a la calle no verifican la condición de parcela mínima. Para que no se generaran parcelas residuales el PGOU-92 delimitaba los denominados "ámbitos mínimos de reparcelación" por los que dos o más parcelas debían desarrollarse de forma conjunta equidistribuyendo cargas y beneficios. La presente Adaptación Básica ha suprimido los ámbitos de reparcelación en el suelo urbano consolidado quedando por solucionar el ensanche de las calles sin generar parcelas residuales. En los antiguos ámbitos de reparcelación se delimitan ahora los denominados ámbitos de gestión unitaria en los que se establece la condición de que las parcelas incluidas deben desarrollarse de forma conjunta. El resto de condiciones y características de estos ámbitos se explican el apartado de la Memoria en el que se trata la gestión del suelo urbano. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en la Memoria se relacionan de forma pormenorizada las unidades de actuación que han pasado a ser ámbitos de gestión unitaria.	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Centro Histórico	Constructora (CH-20)	Debido a su singular ubicación entre dos edificios catalogados (Iglesia del Pilar y Logia Masónica), se han establecido unas condiciones particulares para la edificación a desarrollar en el ámbito A de esta área (por ejemplo, retroanqueo hacia medianeras, retranqueo en el frente, prohibición de cuerpos volados, etc.). Se ha tramitado un Modificación del Plan General en la que se contienen los nuevos parámetros. La mencionada Modificación ha sido consensuada con la Comisión de Patrimonio del Cabildo y cuenta con aprobación provisional, pendiente de obtener la aprobación definitiva. El nuevo Plan incorpora las determinaciones de dicha Modificación tanto en la ficha de ordenación como en la ficha de manzana. Se elimina la obligación de tramitar un Estudio de Detalle para dicha manzana.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Centro Histórico	Salesianos (CH-18) Ángel Guimerá (CH-19) Constructora (CH-20) Teobaldo Power (CH-21) Toscal - Santiago (CH-23) Toscal - San Francisco (CH-24) La Concepción (CH-28) Centro Comercial (CH-29) Cuadrilátero (CH-30)	<p>En estos ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 delimitaba unidades de actuación para desarrollar los objetivos del Planeamiento. En la Adaptación Básica se ha considerado que este suelo por sus características tiene la consideración de urbano consolidado por lo que no es posible su desarrollo mediante unidades de actuación.</p> <p>Sin embargo, se debe mantener algún mecanismo de gestión que garantice el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación. En algunos casos también parece conveniente establecer un plazo específico para el desarrollo en esos ámbitos de las previsiones del Planeamiento.</p> <p>En los antiguos ámbitos de esta unidades se delimitan ahora los denominados ámbitos de gestión unitaria en los que se establece la condición de que su desarrollo sea único con el objeto de equidistribuir cargas y beneficios generándose parcelas ajustadas a Planeamiento. El resto de condiciones y características de estos ámbitos se explican en el apartado de la Memoria en el que se trata la gestión del suelo urbano.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en la Memoria se relacionan de forma pormenorizada las unidades de actuación que han pasado a ser ámbitos de gestión unitaria.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>
Centro Histórico	General Mola (CH-3) Colinas Bajas (CH-11) La Muralla (CH-25)	<p>En estos ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 delimitaba unidades de actuación para desarrollar los objetivos del Planeamiento. En la Adaptación Básica se ha considerado que este suelo por sus características tiene la consideración de urbano consolidado por lo que no es posible su desarrollo mediante unidades de actuación.</p> <p>En los casos de referencia se ha optado por sustituir las unidades de actuación por actuaciones urbanísticas aisladas. En estos casos se ha redelimitado el ámbito de gestión para ajustarlo al suelo que efectivamente es necesario obtener.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en la Memoria se relacionan de forma pormenorizada las unidades de actuación que han pasado a ser actuaciones urbanísticas aisladas.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
La Salle	Tomé Cano (LS-4)	<p>En este área, en las manzanas de edificación cerrada se generan patios de manzana por aplicación de la condición de fondo máximo edificable (20 metros). Sin embargo la ficha de ordenación no indica si se trata de patio tipo A, B o C por lo que existe una indefinición.</p> <p>Durante la información pública de la Adaptación Básica se presentó una alegación solicitando que se solucionara la indefinición en el sentido de considerar estos patios como tipo B de tal forma que se pueda usar su subsuelo como planta de garajes.</p> <p>En este caso, y a la vista de la escasez de aparcamientos de la zona se estima que sería conveniente admitir la posibilidad de ocupar los patios de manzana en planta sótano. En los patios de manzana tipo B si es posible ocupar el sótano.</p> <p>Por lo tanto se ha modificado la ficha de ordenación en el sentido de categorizar los patios de manzana de referencia como de tipo B.</p>	<p>La modificación implica precisar un parámetro que en la ordenación pormenorizada vigente estaba indefinido.</p>
La Salle	La Salle (LS-5)	<p>En este área se incorpora una Modificación de Planeamiento en tramitación que redelimita la UA-1 prevista en el PGOU-92 para dejar fuera de su ámbito la edificación consolidada. En esta misma Modificación se delimita una actuación aislada para garantizar la prolongación de la calle Luis Alvarez Cruz y otra para ejecución de un aparcamiento. La modificación ha sido aprobada inicialmente el 15-2-02 y ha pasado el período de información pública.</p> <p>Hay que indicar que durante la información pública del documento de información pública de la Adaptación se presentó una alegación en la que se solicita que se incorpore el contenido de la mencionada Modificación en tramitación.</p> <p>La Modificación afecta únicamente a los mecanismos establecidos para la ejecución de las determinaciones del Planeamiento pero no se modifica ninguno de los parámetros urbanísticos del suelo.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
La Salle	Ensanche Sur (LS-8)	<p>Durante las obras de urbanización de este área se han producido varios reajustes en el viario con respecto a las previsiones del Planeamiento. Las variaciones han tenido fundamentalmente dos causas:</p> <p>a). El edificio del Recinto Ferial fue ejecutado con una ligera variación en una de sus alineaciones con respecto a las previsiones del Planeamiento resultando ocupada una parte de los terrenos que se reservaban para la vía de prolongación de Benito Pérez Armas. Cuando se ejecutó la mencionada vía se optó por girar ligeramente su eje con el objeto de no afectar al edificio ya construido.</p> <p>b). El proyecto de remodelación de la Avenida Tres de Mayo y de las vías anexas, promovido por la Consejería de Obras Públicas, ha reajustado las alineaciones en algunas calles del área Ensanche Sur (por ejemplo en la calle Alvaro Rodríguez López que será más ancha de lo previsto en Planeamiento).</p> <p>Como consecuencia, las parcelas con frente al viario modificado ven afectadas sus alineaciones y otros parámetros relacionados. Consecuentemente, para acometer el desarrollo de estas parcelas ha sido necesario modificar los instrumentos de Planeamiento en los que se contienen sus parámetros edificatorios. Para este ámbito el presente Plan General incorpora las modificaciones de Planeamiento ya aprobadas.</p>	<p>Los reajustes viarios ya han sido incorporados al Planeamiento vigente mediante varios instrumentos ya aprobados.</p>
Costa Sur	Mercatenerife (CS-5)	<p>Se incorpora a la ficha la propuesta de Modificación de Plan General que en la actualidad se tramita. La propuesta consiste en suprimir la obligatoriedad de parcela única en el extremo norte de la manzana 5-1, dado que las condiciones topográficas obligan a disponer dos volúmenes independientes. La modificación delimita las dos parcelas y mantiene iguales los parámetros urbanísticos.</p> <p>Esta modificación cuenta con aprobación provisional obtenida el 22-11-02.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>
Las Colinas	La Alegria (LC-1)	<p>Redelimitación del ámbito de gestión (polígono) del Plan Vigente del que se segregan dos nuevos ámbitos (P.L.C.4 y P.L.C.5). El objeto es agilizar la gestión en esos ámbitos de suelo en los que se va a reponer una parte de las viviendas afectadas por el temporal de 31-3-02.</p> <p>También se rectifica ligeramente el trazado de la calle José Martí para permitir el ensanche del cauce del barranco. Esta medida, solicitada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, se ha adoptado para evitar la repetición de los efectos de riadas como la ocurrida el 31-3-02.</p> <p>Esta Modificación está en la actualidad en tramitación, pendiente de obtener la aprobación definitiva y cuenta con aprobación provisional obtenida el 20-9-02.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Las Colinas	La Alegría (LC-1)	<p>En el ámbito de gestión P.L.C.4 se autorizan los talleres industriales en categoría 2ª. En la actualidad en este ámbito existe efectivamente un establecimiento en el que se desarrolla la actividad de taller industrial en categoría 2ª y se estima que su mantenimiento es compatible con el uso residencial previsto.</p> <p>En este ámbito se pretenden desarrollar viviendas de reposición para los afectados por las lluvias torrenciales de 31-3-02 y la posibilidad de mantener el taller existente agilizaría notablemente la gestión y desarrollo de este ámbito.</p>	<p>La autorización del uso industrial en categoría 2ª afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>
Las Colinas	Las Mesetas (LC-4)	<p>En el Plan vigente, el suelo del área Las Mesetas (LC-4) se clasifica como urbano. Durante la vigencia del P.G.O.U.-92 se ha tramitado el Plan Especial previsto advirtiéndose que la parte superior del área se solapa con la delimitación del Parque Rural de Anaga.</p> <p>El documento de Adaptación Básica del Plan General ha clasificado el suelo de Las Mesetas como urbano, en la categoría de no consolidado. La parte superior, que se solapa con el Parque Rural, ha quedado clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural. Hay que indicar al respecto que en las Adaptaciones Básicas al TR, los suelos incluidos en espacios naturales deben clasificarse obligatoriamente como rústicos en la categoría de protección natural.</p> <p>El documento de Adaptación Básica no está facultado para modificar la delimitación del Parque Rural, que sólo se podría hacer mediante modificación de la Ley de Espacios Naturales.</p>	<p>La reclasificación de una parte del suelo urbanizable para pasarlo a rústico afecta a la ordenación estructural del Municipio.</p>
Las Colinas	Ifara (LC-5)	<p>En los planos de Ordenación se reajusta el trazado de la vía 1º transversal, para reflejar el trazado efectivamente ejecutado, que se desvía del previsto. Se reajustan los linderos de las parcelas edificables que dan frente a la mencionada vía. Estos cambios ya fueron incorporados al Planeamiento mediante dos instrumentos tramitados en 1995.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Las Colinas	Ifara (LC-5)	En el Plan vigente se prevé una nueva vía que debe conectar la parte alta de Ifara con la parte baja de Los Cam-pitos (ambas áreas de suelo urbano). Aunque el suelo por el que se debe desarrollar la vía es rústico, el Plan optó por clasificar como urbano una franja de suelo que coincide exactamente con el trazado previsto. En la actualidad el suelo reservado para la vía no verifica las condiciones del suelo urbano y tampoco parece coherente la delimitación de una franja de suelo urbano que coincide exactamente con el trazado viario. Consiguientemente en la presente adaptación se ha optado por mantener la previsión de este viario pero clasificar el suelo como rústico.	Afecta a determinaciones in-cluidas en la Ordenación Por-menorizada
Las Colinas	La Ninfa (LC-6)	Es necesario rectificar en Planeamiento el trazado de la vía por la que se accede a la parcela docente privada de La Ninfa para adaptarla a la situación consolidada y la topografía existente. El nuevo trazado de la vía produce variaciones de superficie en las parcelas situadas a sus márgenes. La ordenación en este área se recoge en el Plan General que, a su vez, se remite al Plan Parcial La Ninfa (1970) para los parámetros edificatorios de las parcelas. En la actualidad está en tramitación una Modificación del Plan General y del Plan Parcial la Ninfa en la que se recoge el trazado rectificado de la vía y los parámetros modificados de las parcelas situadas a sus márgenes. El documento cuenta con aprobación inicial obtenida el 22-3-02. La presente Adaptación Básica incorpora el nuevo trazado de la vía.	Afecta a determinaciones in-cluidas en la Ordenación Por-menorizada





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Las Colinas	Camino Oliver (LC-10)	<p>Este área está casi completamente consolidada por la edificación pero ha quedado una parcela sin desarrollar que tiene un trozo en tipología de edificación abierta y otro trozo en ciudad jardín. Dadas las características formales y dimensionales de la parcela, su desarrollo edificatorio es muy complicado dificultándose la obtención de una solución coherente. Se advierte, además, que el trozo de parcela con tipología unifamiliar no da frente a la vía pública.</p> <p>El propietario de la parcela ha tramitado varios expedientes en los que se solicitaba la unificación de las condiciones edificatorias de la parcela para poder acometer su desarrollo. También ha presentado a tramitación una propuesta de Modificación Puntual del Plan General con este objeto. El Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife decretó el 12-4-02 que la cuestión planteada se debía valorar adecuadamente en el expediente de Modificación Puntual del PGOU para su adaptación a la LOTC.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se define una tipología única para toda la parcela manteniendo como edificabilidad y como número máximo de viviendas la suma de las que resultarían por aplicación de los parámetros vigentes. Se establece también la ocupación del suelo, los retranqueos y las alturas máximas. Por último, dada la singularidad de la parcela se establece que, previamente al desarrollo edificatorio, se debe tramitar un Estudio de Detalle en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento con los parámetros edificatorios establecidos.</p>	La modificación de los parámetros edificatorios de una parcela supone un cambio en la ordenación pormenorizada.
Las Colinas	Residencial Anaga II (LC-16)	<p>En el Plan vigente, el suelo del sector Residencial Anaga II se clasifica como urbanizable programado, remitido a un Plan Parcial. Durante el desarrollo del suelo se detecta que la parte superior del sector se solapa con la delimitación del Parque Rural de Anaga.</p> <p>El documento de Adaptación Básica del Plan General ha clasificado el suelo como urbano consolidado por haberse completado las obras de urbanización y verificar los criterios del TR. La parte superior, que se solapa con el Parque Rural, ha quedado clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural SRPN. Hay que indicar al respecto que en las Adaptaciones Básicas al TR, los suelos incluidos en espacios naturales deben clasificarse obligatoriamente como rústicos en la categoría de protección natural.</p> <p>El documento de Adaptación Básica no está facultado para modificar la delimitación del Parque Rural, que sólo se podría hacer mediante modificación de la Ley de Espacios Naturales.</p>	La reclasificación de una parte del suelo urbano para pasarlo a rústico de protección natural afecta a la ordenación estructural del Municipio.





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR		
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO			
CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN			
Ofra	Nuevo Obrero (O-1)	<p>Con el objeto de agilizar el desarrollo de este área y materializar los objetivos del Planeamiento, la Adaptación Básica propone las siguientes modificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redelimitar la antigua UA-1b para dejar fuera el suelo que, según los criterios legales, tiene la consideración de urbano consolidado. La redelimitación propuesta coincide sustancialmente con la que se ha aprobado definitivamente el pasado 4-7-02. - El suelo ocupado por edificaciones con frente a la calle Juan Rodríguez Santos quedaría fuera de la unidad de actuación. En el Plan vigente los parámetros edificatorios del mencionado suelo están vinculados a los de la totalidad de la unidad por lo que al quedar fuera del ámbito el documento de Adaptación tiene que asignar los parámetros urbanísticos de aplicación. En el documento que se redacta se propone tipología cerrada por ser la existente y tres plantas de altura para dar una solución coherente homogeneizando la altura. Esta solución es la recogida en un Estudio de Detalle ya aprobado en el que se ordena este ámbito. - Para desarrollar la conexión de la calle Juan Rodríguez Santos con el fondo de saco, la Adaptación Básica delimita una actuación aislada en la que el suelo se obtiene por expropiación y la ejecución se desarrolla como obra ordinaria. En las instrucciones de esta actuación aislada se indica que la expropiación del suelo y la ejecución de las obras debe ser costeada por los propietarios de la UA-O.2 para lo que se debe constituir la correspondiente garantía. - El suelo construido con frente a la calle Juan Albornoz y al peatonal 4 también queda fuera de la unidad de actuación por estar consolidado. A este suelo se asigna tipología cerrada con tres plantas y se marca un retransiego al viario. <p>En este área existe una plaza no prevista en el Planeamiento vigente. La plaza ocupa una parcela con uso residencial y un trozo de otra parcela calificada como equipamiento. Ambas parcelas son de titularidad municipal.</p> <p>Como la plaza no está reconocida en Planeamiento no es posible desarrollar las parcelas que en la actualidad dan frente a ella dado que la alineación consolidada no coincide con la prevista. El equipamiento ya ha sido desarrollado dejando libre el espacio que ocupa la plaza.</p> <p>En la presente Adaptación se ha optado por reconocer la plaza existente cambiando la calificación del suelo que ocupa, que pasa a ser espacio libre.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>
Ofra	San Antonio (O-3)	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Ofra	San Antonio (O-3)	<p>En este área, en algunas manzanas con frente a la calle Sargento Provisional, la edificación se ha desarrollado retranqueada, disponiendo un jardín delantero de entre 2 y 3 metros. Sin embargo, el planeamiento vigente no establece la obligación retranqueo ni de jardín delantero.</p> <p>Con el objeto de regularizar estos retranqueos, el documento de Adaptación establece la obligación de jardín delantero en las manzanas en las que efectivamente existe.</p>	
Ofra	Delicias - Cabritas (O-12)	<p>En el PGOU-92 se delimita en este área la unidad de actuación UA-4 con el objeto de obtener el suelo para una nueva vía y su urbanización. En la actualidad la calle existe y está totalmente urbanizada aunque no se ha desarrollado la unidad de actuación. Con respecto a las previsiones del Planeamiento la calle presenta una desviación en su trazado y un ancho menor (8.50 m frente a 10.50 m. Con el trazado existente todas las parcelas dan frente a la vía y son viables desde el punto de vista urbanístico por su forma y superficie.</p> <p>Dado que la vía está totalmente ejecutada, con el objeto de no producir afecciones innecesarias, se ha optado por modificar el trazado de la vía para hacerlo coincidir con el existente. También se ha suprimido la unidad de actuación.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p>
Suroeste	Rosarito (SO-1)	<p>En el Planeamiento vigente se ha previsto un equipamiento docente en la parte Norte de este área. Para obtener parte del suelo del equipamiento y la urbanización de las calles perimetrales hay una unidad de actuación delimitada (que en la Adaptación Básica pasa a denominarse como UA-SO.2). Pero para obtener el otro trozo del equipamiento no existe ámbito de gestión delimitado.</p> <p>En la Adaptación se ha optado por delimitar una nueva actuación urbanística aislada para gestionar la obtención del suelo no incluido en la unidad de actuación y para urbanizar los restos de urbanización. La actuación se denomina AA.SO.9.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Suroeste	Tincer Bajo (SO-2)	<p>En el vigente Plan General está confusa la delimitación de los polígonos P-2 y P-3 ya que existe alguna discrepancia entre lo reflejado en el plano de ordenación y lo que se expresa en la ficha. La presente Adaptación Básica se ha aprovechado para aclarar la delimitación de los dos polígonos manteniendo en todo caso los criterios y objetivos del Plan.</p> <p>El ámbito territorial de los dos polígonos se unifica y pasa a denominarse Ambito de Ordenación Remitida AOR-SO-43.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Suroeste	Tincer Bajo (SO-2)	<p>En este área, en la zona más próxima a la carretera general existen varias obras de urbanización pendientes de ejecución y suelo destinado a viario sin obtener. Sin embargo, el Planeamiento vigente no ha previsto ámbitos de gestión para garantizar el desarrollo de sus previsiones. Esta situación impide el desarrollo edificatorio de las parcelas que dan frente a estos viarios.</p> <p>En la Adaptación se ha optado por delimitar dos nuevas actuaciones urbanísticas aisladas en este área para gestionar el desarrollo de este suelo. Se corresponden con las AA.SO.10 y AA.SO.11.</p>	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Suroeste	Barranco Grande (SO-4)	<p>En el área de Barranco Grande el PGOU-92 delimitó el polígono P-4 a desarrollar mediante un Plan Especial que fue aprobado definitivamente el 15-6-97. El mencionado Plan Especial delimita dos unidades de Actuación UA-1 y UA-2. En la actualidad se tramita un Convenio Urbanístico que pretende agilizar el desarrollo de la unidad UA-2. Entre los compromisos asumidos por el Ayuntamiento está el de redelimitar la UA-2 para dejar fuera de su ámbito la edificación consolidada.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se ha estudiado la UA-2 para determinar las zonas en las que el suelo verifica las condiciones legales del suelo urbano consolidado. Las zonas de suelo urbano consolidado quedan fuera de la unidad que se redelimita a estos efectos (en la Adaptación Básica la UA-2 pasa a denominarse como UA-SO.15).</p>	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Suroeste	Barranco Grande (SO-4)	<p>En el polígono "La Monja" el Planeamiento vigente recoge la unidad de actuación UA-2 que fue delimitada mediante un proyecto de redelimitación y subdivisión de unidades de actuación aprobado el 16-5-01.</p> <p>Sin embargo, durante el periodo de redacción de la presente Adaptación Básica se ha visitado el lugar comprendiéndose que la calle San Rafael está completamente urbanizada a falta del fondo de saco y que gran parte del suelo con frente a esta vía está también consolidado por la edificación. Quedan por desarrollar los espacios libres y peatonales de borde de barranco.</p> <p>Consecuentemente, este suelo tiene la consideración legal de urbano consolidado y así se ha reflejado en la Adaptación Básica. Para la zona que queda por desarrollar (borde de barranco) se ha delimitado una actuación urbanística aislada.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>
Suroeste	El Draguillo (SO-5)	<p>En el Plan vigente el suelo de este área se clasifica como urbano y en la Adaptación pasa a urbano no consolidado el incluido en unidades de actuación y a consolidado el resto. Sin embargo se han detectado dos bolsas de suelo no consolidado para las que el PGOU-92 no ha contiene previsiones sobre su desarrollo y gestión.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se ha optado por delimitar dos nuevas unidades de actuación que incluirán este suelo urbano no consolidado: UA-SO.128 y AU-SO.129.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada</p>
Suroeste	El Draguillo (SO-5)	<p>En este área se detecta una calle que según el Planeamiento se debe ensanchar afectando dos construcciones existentes. Sin embargo, el Planeamiento vigente no ha delimitado un ámbito de gestión para el desarrollo de este ensanche.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se ha delimitado una actuación urbanística aislada para gestionar el ensanche del suelo.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada</p>



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Suroeste	El Draguillo (SO-5)	La calle La Era se dispone como transversal a la calle El Draguillo y está perfectamente urbanizada. El Planeamiento no señala las alineaciones de la calle La Era pero sí marca una discontinuidad en la alineación de la calle El Draguillo en la conexión con la calle La Era. En la presente Adaptación Básica se han marcado las alineaciones de la calle La Era haciéndolas coincidir con las existentes en la realidad.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	El Tablero	En el entorno de El Tablero, en suelo rústico común del PGOU-92, existen varios núcleos de edificación consolidada con uso residencial. Estos núcleos tienen cierta estructura interna y están transformados por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de agua e, incluso alumbrado público. Asumiendo su existencia, ha parecido conveniente delimitar un nuevo Asentamiento Rural (AR-17 Altos de El Tablero)	El reconocimiento de un Asentamiento Rural en suelo rústico supone un cambio en la ordenación estructural.
Suroeste	El Tablero	El crecimiento marginal del área de El Tablero ha configurado un entorno desordenado y sin las dotaciones mínimas exigidas por la legislación vigente. Sin embargo, en el entorno de las calle Turilago, Zarzamora y Almendra, se ha formado un núcleo residencial que en varias zonas verifican las condiciones que el TR establece para el suelo urbano. Además, este núcleo está dotado de una estructura interna definida y no presenta discontinuidades con el suelo urbano. En base a estas premisas se ha considerado congruente con los objetivos del Plan la delimitación de un área de suelo urbanizable sectorizado no ordenado como forma de integrar el núcleo existente en el barrio de El Tablero garantizando su desarrollo de forma ordenada y según los estándares establecidos.	La modificación propuesta supone un cambio en la ordenación estructural del municipio.
Suroeste	El Tablero (SO-13) Periferia Alta (SO-27)	El Plan General establecía en suelo urbanizable no programado las alineaciones de una nueva calle (calle El Mojo) colindante con el suelo urbano de El Tablero (SO-13). Aunque el sector urbanizable donde se incluye no se ha desarrollado, la mencionada calle sí ha sido urbanizada de acuerdo a las previsiones del Planeamiento y verifica las condiciones del suelo urbano consolidado. Además, a esta calle dan frente varias traseras de viviendas situadas en suelo urbano. Consiguientemente, la presente Adaptación Básica ha optado por ensanchar el área urbana en El Tablero para incluir la calle El Mojo y sus márgenes en una profundidad de 20 metros.	El reconocimiento de este suelo urbano consolidado efectivamente existente supone un cambio en la clasificación del suelo y, consiguientemente, una modificación de la ordenación estructural.



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Suroeste	Añaza (SO-17)	<p>A la ordenación de este área se incorpora una Modificación del Plan General de reciente aprobación (22-3-02) que autorizó el uso de ocio en varias parcelas y unificó varias parcelas de equipamiento colindantes.</p> <p>También se incorpora una Modificación en tramitación que cuenta con aprobación inicial obtenida el 2-7-01. En el Plan Parcial se establece un tope en el número de viviendas por manzana. Por diferentes razones, durante el desarrollo de las manzanas no se han agotado las viviendas previstas por lo que se ha reducido la densidad del polígono. La Modificación propone recuperar las viviendas que no se han materializado en las manzanas ya consolidadas para redistribuirlas entre las manzanas pendientes de desarrollo.</p>	
Suroeste	Periferia Alta (SO-27)	<p>Todos los suelos urbanizables que no tengan Plan Parcial vigente y que no se dispongan sobre terrenos adscritos a Áreas de Regulación Homogénea urbanas o de expansión urbana del PIOT, deberán clasificarse como suelo rústico en la categoría más adecuada al régimen normativo del ARH correspondiente. (artículo 1.1.3.3 del PIOT).</p> <p>El PGOU-92 delimitó el sector de suelo urbanizable no programado de Periferia Alta (SO-27) que no ha comenzado su desarrollo y que en la Adaptación Básica pasa a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado diferenciado.</p> <p>La mayor parte del suelo de este sector se dispone sobre ARH urbanas y de expansión urbana del PIOT. Sin embargo, los suelos situados al norte y oeste del Camino Talavera están sobre ARH de protección económica 1 y ARH de protección ambiental 1 (barrancos) del Plan Insular.</p> <p>Por aplicación del art. 1.1.3.3. del PIOT, el suelo situado sobre ARH de protección económica 1 debe reclasificarse a suelo rústico de protección agraria y el suelo sobre ARH protección ambiental pasa a rústico de protección hidrológica.</p>	<p>La reclasificación de un sector de suelo urbanizable a suelo rústico supone un cambio en la ordenación estructural. Esta modificación es necesaria para cumplir con las determinaciones de aplicación directa del PIOT.</p>
Suroeste	La Gallega - Polígono (SO-16)	<p>Las manzanas E-2.32 y E-2.30 del Polígono El Rosario se han desarrollado dejando un patio de manzana abierto por sus dos extremos. En principio estos patios debían tener un cerramiento en sus extremos pero han quedado abiertos utilizándose en la actualidad como viario peatonal de uso público.</p> <p>En la presente Adaptación se propone reconocer estos dos patios abiertos como viario público con uso peatonal.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Litoral de Anaga	Jagua (LA-4)	<p>Todos los suelos urbanizables que no tengan Plan Parcial vigente y que no se dispongan sobre terrenos adscritos a Áreas de Regulación Homogénea urbanas o de expansión urbana del PIOT, deberán clasificarse como suelo rústico en la categoría más adecuada al régimen normativo del ARH correspondiente. (artículo 1.1.3.3 del PIOT).</p> <p>El PGOU-92 clasificó el suelo del sector Jagua como urbanizable programado, dividiéndose a efectos de su desarrollo en dos subsectores A y B. El Plan Parcial del subsector A fue aprobado en 1995 por lo que este suelo ha quedado clasificado en la Adaptación como urbanizable sectorizado ordenado.</p> <p>El subsector B no ha comenzado su desarrollo por lo que en la Adaptación Básica su suelo quedó clasificado como urbanizable sectorizado no ordenado. Sin embargo, en el PIOT este suelo se dispone sobre un ARH de protección territorial. Consecuentemente, el suelo ha de ser reclasificado pasando a ser rústico de protección territorial.</p>	<p>La reclasificación de un sector de suelo urbanizable a suelo rústico supone un cambio en la ordenación estructural. Esta modificación es necesaria para cumplir con las determinaciones de aplicación directa del PIOT.</p>
Litoral de Anaga	P-7 Pista a los Valles (LA-2)	<p>Se establece que este ámbito se desarrolle por un sistema de ejecución público por cooperación. El PGOU-92 había previsto un sistema privado (compensación). Se ha comprobado que dada la estructura de la propiedad del suelo el cambio a un sistema público puede agilizar la obtención de los objetivos del Planeamiento. Está en tramitación un expediente en el que se contempla la posibilidad de pasar a un sistema público.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada</p>
Litoral de Anaga	P-1 San Andrés (LA-5)	<p>Se delimita una nueva actuación urbanística aislada AA.LA.38 con el objeto de obtener suelo para uso libre público alrededor de la Escuela Estévez liberándola de las construcciones que se le han adosado. La escuela Estévez está catalogada en nivel 2. Hay que indicar que este espacio libre ya está recogido en el PGOU-92 pero no se había previsto sistema de actuación.</p> <p>El suelo se obtendrá por expropiación y las obras se ejecutarán mediante obras ordinarias.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Gladiolos - García Escámez	Los Gladiolos (GG-5)	<p>El PGOU-92 contiene un error en el área GG-5 Los Gladiolos en los referente a la delimitación del SGED-10. Según expresa el propio PGOU-92, en esta área se asume la ordenación recogida en el Plan Parcial, que fue aprobado con anterioridad. Sin embargo, en su ficha de ordenación se incluye dentro del mencionado Sistema General una parcela colindante que en el Plan Parcial tiene uso residencial. Hay que indicar que la mencionada parcela se ha desarrollado de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y en la actualidad se dispone sobre ella un edificio residencial en tipología abierta.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se corrige la delimitación del Sistema General SGED-10 para dejar fuera la parcela residencial según se recoge en el Plan Parcial.</p>	<p>La modificación de la delimitación de un sistema general supone un cambio en la ordenación estructural que, en este caso, tiene por objeto la corrección de un error contenido en el PGOU-92.</p>
Con carácter general en todo el Municipio		<p>Se ha clasificado como suelo rústico de protección hidrográfica el cauce de los principales barrancos del municipio. Para esta modificación se han seguido las instrucciones e indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Tras las lluvias torrenciales de 31-3-02, las administraciones implicadas en las tareas de prevención de acontecimientos similares han coincidido en la necesidad de incluir todos estos cauces dentro del suelo rústico de protección hidrográfica.</p> <p>El PGOU-92 sólo clasifica como suelo rústico el cauce de los barrancos principales, sobre todo en el ámbito Suroeste. El resto de los cauces se disponen sobre suelos urbanos y urbanizables aunque la ordenación pormenorizada si reconoce su existencia mediante la disposición de espacios libres, o bien mediante la previsión de su canalización.</p>	<p>El paso de suelos urbanos y urbanizables a suelo rústico de protección hidrográfica supone un cambio en la ordenación estructural del municipio.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Modificaciones comunes a todos los Asentamientos Rurales	<p>En la parte de la Memoria en la que se justifican los cambios en la ordenación introducidos por la Adaptación Básica se explica que la transposición del Planeamiento vigente a las bases cartográficas digitales supone, en casos puntuales, ligeros reajustes en las alineaciones de algunas manzanas</p> <p>En el caso de los Asentamientos Rurales, la cartografía digital actualizada utilizada en la Adaptación Básica es mucho más precisa que la utilizada en el PGOU-92. Esto permite una mejor definición de las alineaciones y de los anchos del viario. Consiguientemente, aparecen ligeras variaciones con respecto a las alineaciones que se recogían en el PGOU-2.</p> <p>En estos casos se incorpora al Planeamiento el trazado efectivamente ejecutado debiendo corregirse las alineaciones hacia estas vías.</p>
Modificaciones comunes a todos los Asentamientos Rurales	<p>En general, los límites de los Asentamientos en el planeamiento vigente se definen por determinados hitos existentes (construcciones, caminos, carreteras, etc.). En la Adaptación Básica se ha utilizado una cartografía digital más precisa en la que se reflejan de forma más exacta esos hitos. El mayor grado de precisión obliga a redefinir los límites de los Asentamientos en algunos casos puntuales.</p> <p>La redefinición de los límites de los Asentamientos no supone cambios en la clasificación del suelo, que se mantiene como rústico, pero sí en la categoría (rústicos de Asentamiento que pasan a rústico de protección natural o viceversa).</p>
Asentamiento Rural de Taborno (AR-1)	<p>En la Adaptación Básica se introduce una ligera variación en la delimitación del Asentamiento para ajustarlo a las nuevas bases cartográficas.</p> <p>También se ha reajustado el trazado de la pista de la pista de El Frontón en función de la edificación consolidada en sus márgenes.</p>

CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Planeada

En el suelo rústico, el cambio en la categoría a que se adscribe un suelo supone una modificación en la ordenación estructural.

La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categoría del suelo rústico y, consiguientemente, una modificación en la ordenación estructural.





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Asentamiento Rural de Casas de Afur (AR-2)	<p>En el plano de ordenación se reajusta la red viaria interior del Asentamiento para reflejar los trazados realmente ejecutados. De igual manera, se ajusta el límite del Asentamiento en función del trazado viario realmente ejecutado.</p> <p>Cambio de ubicación del equipamiento deportivo a la parcela en la que efectivamente se ha ejecutado.</p> <p>Cambio de ubicación de la parcela de equipamiento comunitario por la reordenación del Asentamiento.</p>
Asentamiento Rural de Roque negro (AR-3)	<p>En la presente Adaptación Básica se introduce un reajuste en la red viaria para reflejar en la ordenación los trazados realmente ejecutados.</p>
Asentamiento Rural de Taganana (AR-4)	<p>Reajuste de la red viaria en los planos de ordenación para ajustar los trazados a lo realmente ejecutado.</p> <p>En la zona de El Calvario se ha cambiado la ubicación del equipamiento deportivo para situarlo donde efectivamente se ha ejecutado, sobre la parcela de Reserva de Equipamiento. La parcela de Reserva de Equipamiento se reubica sobre la antigua parcela de equipamiento deportivo.</p>
Asentamiento Rural de Playa del Roque (AR-5)	<p>En los planos de ordenación se refleja la plaza existente junto a la costa.</p> <p>Se delimita una actuación urbanística aislada AA.AR.14 cuyo objetivo será la ejecución de aparcamientos.</p>
Asentamiento Rural de Almaciga (AR-6)	<p>Se redelimita la unidad de actuación UA-AR.1 para adaptar sus límites a los de la propiedad.</p> <p>Se delimita la actuación urbanística aislada AA.AR.35 para la obtención de un jardín público.</p> <p>En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.</p>
	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p> <p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p> <p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p> <p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p> <p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Asentamiento Rural de Benijo (AR-7)	Se han redelimitado los límites del Asentamiento para adaptarlos al núcleo que efectivamente tiene esa consideración. En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.
Asentamiento Rural de Chamorga (AR-9)	Se han redelimitado los límites del Asentamiento para adaptarlos al núcleo que efectivamente tiene esa consideración. En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.
Asentamiento Rural de Lomo de las Bodegas (AR-10)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.
Asentamiento Rural de La Cumbre (AR-11)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente. Se han redelimitado los límites del Asentamiento para adaptarlos al núcleo que efectivamente tiene esa consideración.
Asentamiento Rural de Palmas de Anaga (AR-12)	En la ficha de ordenación de este Asentamiento se marcan las edificaciones catalogadas.
Asentamiento Rural de Lomo de las Casillas (AR-13)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.

CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.
La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.
Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.
Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Asentamiento Rural de Casas de la Cumbre (AR-14)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente. Según la delimitación del PGOU-92 hay edificaciones que tiene alguna parte fuera del Asentamiento. Se han redelimitado los límites para incluir la totalidad de las mencionadas edificaciones.
Asentamiento Rural de Igueste de San Andrés (AR-15)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente. Se ha recortado una manzana residencial ya que una parte se disponía sobre un barranco.
Asentamiento Rural de Cardonera Alta (AR-16)	En los planos de ordenación se recoge el viario de acceso a la zona alta del barrio y las vías peatonales existentes. Se cambia la ubicación de un fondo de saco del viario ya que la zona en la que se había previsto está ocupada por una edificación.
Asentamiento Rural de Altos de El Tablero (AR-17)	En el entorno de El Tablero, en suelo rústico común del PGOU-92, existen varios núcleos de edificación consolidada con uso residencial. Estos núcleos tienen cierta estructura interna y están transformados por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de agua e, incluso alumbrado público. Asumiendo su existencia, ha parecido conveniente delimitar un nuevo Asentamiento Rural. El nuevo Asentamiento se ha denominado como "Altos de El Tablero" asignándole el código AR-17. En el Anexo VII de la Memoria se justifica convenientemente la delimitación del nuevo asentamiento rural.

CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.

Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada

Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada

El reconocimiento de un Asentamiento Rural en suelo rústico supone un cambio en la ordenación estructural.





ANEXO IV A LA MEMORIA

INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA APROBADO INICIALMENTE



INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE 1992 AL DL-1/2000 APROBADO INICIALMENTE.

El documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. El expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la última publicación del acuerdo de aprobación. La publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia se produjo el 30-10-02. La publicación en el Boletín Oficial de la provincia también se produjo el 30-10-02.

Se han presentado en total 12 alegaciones al expediente, tres de ellas fuera de plazo. Se ha realizado un estudio particular de cada alegación y se ha elaborado un informe en el que se justifica la propuesta de resolución.

Las alegaciones presentadas son las siguientes:

Nº	Alegante	Ámbito de la alegación	Fecha de presentación	Propuesta de resolución
1	Roberto Martínez- Pardo Sosa	La Salle	21-10-02	Estimar parcialmente
2	Amós Lutzardo Castañeda	Las Colinas	29-10-02	Estimar
3	Elfidio Pérez y Pérez	Suroeste	29-11-02	Desestimar
4	Mainve S.L.	Las Colinas	29-11-02	Desestimar
5	Andrés Díaz Acosta	Centro Histórico	29-11-02	Estimar
6	CEPSA S.A.	Costa Sur	29-11-02	Desestimar
7	Afelsa S.L.	La Salle	29-11-02	Estimar
8	Javier Álvarez Noguera	Suroeste	3-12-02	Desestimar
9	Autoridad Portuaria S/C de Tenerife	SGTM-1	3-12-02	Desestimar
10	Servicio de Edificación y Patrimonio	Centro Histórico	17-1-03	Desestimar
11	Javier Ravina Pisaca	Centro Histórico	28-1-03	Desestimar
12	Elfidio Pérez y Pérez	Salud - Perú	28-1-03	Desestimar

A continuación se adjunta el informe específico de cada una de las alegaciones presentadas.



DATOS ALEGACIÓN nº1	
FECHA PRESENTACION	21-10-02
RECURRENTE	Norberto Martinez - Pardo Sosa
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO	
AMBITO	La Salle
AREA / SECTOR	Tomé Cano (LS-4)
DIRECCIÓN	C/ Antonio Nebrija nº 19

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN
<p>En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:</p> <p>La parcela de su propiedad situada en el lugar de referencia tiene un fondo de 22.50 m por un parte y de 25.20 m por otra. Sin embargo, en la documentación de la Adaptación Básica se establece que el fondo edificable de la parcela es de 20 m.</p> <p>Solicita que se autorice ocupar toda la parcela en plantas baja y sótano con el fin de poder desarrollar mayor cantidad de plazas de aparcamiento.</p>

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN
<p>- El documento de Adaptación Básica no introduce cambios en la ordenación pormenorizada de esta parcela con respecto a lo ya previsto en el PGOU-92. La parcela se ubica en el área de Tomé Cano (LS-4), ámbito de la Salle. La tipología edificatoria es de edificación cerrada estableciéndose un fondo edificable máximo de 20 m.</p> <p>- El exceso de fondo sobre los 20 m que no se puede edificar tiene la consideración de patio de manzana. En esta manzana las alineaciones del patio de manzana no están definidas en la ficha de ordenación pero se generan por aplicación de la condición de fondo máximo edificable. Tampoco establece la ficha de ordenación qué tipo de patio de manzana es por lo que debe entenderse que es un patio tipo A (en los que no es posible ocupar su superficie por ningún tipo de edificación).</p> <p>- Sin embargo, en este caso, y a la vista de la escasez de aparcamientos de la zona se estima que sería conveniente admitir la posibilidad de ocupar los patios de manzana en planta sótano. En los patios de manzana tipo B sí es posible ocupar el sótano.</p> <p>Por lo tanto se propone estimar parcialmente la alegación presentada en el sentido de categorizar el patio de manzana de referencia como de tipo B. Se propone también que esta categorización se extienda a todos los patios de manzana de la edificación cerrada del área.</p>



DATOS ALEGACIÓN nº 2

FECHA PRESENTACION	29-10-02
RECURRENTE	Amos Lutzardo Castañeda
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Las Colinas
AREA / SECTOR	Camino Oliver (LC-10)
DIRECCIÓN	C/ Poeta Tomás Morales nº 2

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- La parcela de su propiedad tiene un trozo en tipología de edificación abierta y otro trozo en ciudad jardín. Los dos trozos resultan inedicables de forma independiente. Propone que se unifiquen las condiciones edificatorias de la parcela.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- Como se indica, la parcela de referencia se subdivide en dos trozos con aprovechamientos y tipologías diferentes.

- El alegante ha tramitado varios expedientes en los que se solicitaba la unificación de las condiciones edificatorias de la parcela. También se ha presentado a tramitación una propuesta de Modificación Puntual del Plan General con este objeto. El Sr. Gerente el 12-4-02 decretó que la cuestión planteada se debía valorar adecuadamente en el expediente de Modificación Puntual del PGOU para su adaptación a la LOTC.

- Dadas las características formales y dimensionales de la parcela y el estado de consolidación del entorno, su desarrollo edificatorio es muy complicado dificultándose la obtención de una solución edificatoria coherente. También se observa que no es posible materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico que le asigna el planeamiento. Se advierte, además, que el trozo de parcela con tipología unifamiliar aislada no da frente a la vía pública.

Por consiguiente se propone estimar la alegación presentada en el sentido de definir una tipología única para toda la parcela manteniendo como edificabilidad y como número máximo de viviendas la suma de las que resultarían según la normativa actualmente vigente. La nueva tipología debe mantener también la misma ocupación del suelo, retranqueos y alturas máximas. La altura máxima debería reducirse en la parte de la parcela situada frente a edificaciones existentes con el objeto de mantener sus actuales vistas.

Dada la singularidad de la parcela parece necesario que previamente al desarrollo edificatorio se tramite un Estudio de Detalle en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento con los parámetros edificatorios que se establecen.



DATOS ALEGACIÓN nº 3

FECHA PRESENTACION	29-11-02
RECURRENTE	Elfidio Pérez Pérez
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Suroeste
AREA / SECTOR	El Molino (SO-8)
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

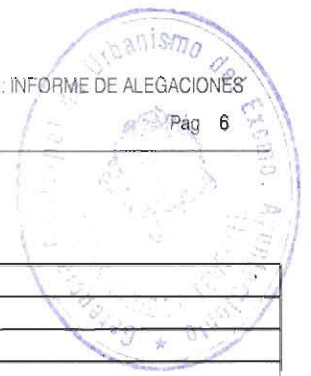
En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- Manifiesta que es propietario de terrenos ubicados en el área El Molino (SO-8), dentro del polígono P-3.
- Expone que la propiedad del suelo del polígono P-3 está muy fragmentada con diferentes intereses particulares. Señala también que se han realizado varios intentos para desarrollar este polígono sin que haya sido posible.
- Solicita que el documento de Adaptación Básica realice las modificaciones necesarias para hacer posible el desarrollo independiente del suelo de su propiedad. Añade también que está dispuesto a aportar la documentación y estudios que se estimen necesarios para justificar la posibilidad de desarrollar de forma independiente este suelo.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- En el PGOU-92, los terrenos de referencia se ubican en el área de El Molino (SO-8). El PGOU-92 se remite a una Modificación del Plan Parcial que, entre otras determinaciones, debe delimitar polígonos para desarrollar este suelo. La Modificación del Plan Parcial se aprobó en 1994 y los terrenos de referencia quedaron incluidos en el polígono P-1, a desarrollar por compensación.
- La Adaptación Básica mantiene en este área la misma división en ámbitos de gestión que el PGOU-92. Únicamente se cambia la denominación del P-1 que pasa a ser el P.SO.3.
- Como se indica en la alegación, en el ámbito P.SO.3 la propiedad tiene un alto grado de fragmentación. Con el objeto de agilizar la gestión, no existiría inconveniente, en principio, para subdividir el ámbito, siempre que las unidades resultantes mantengan un nivel equivalente de cargas y beneficios. También se debería comprobar que los ámbitos resultantes de la subdivisión sean susceptibles de desarrollo independiente.
- Sin embargo, una posible subdivisión del P.SO.3 implica una Modificación de Planeamiento y la realización de un estudio específico sobre la distribución de la propiedad, edificabilidades, cesiones, etc. Se estima que por la entidad de esta Modificación y por el estudio específico que necesita, no es conveniente introducirla en el documento de Adaptación. Sí sería posible estudiar la viabilidad de una subdivisión como un expediente independiente.

Por lo anterior, se propone desestimar lo solicitado en el sentido que se indica.

**DATOS ALEGACIÓN nº 4**

FECHA PRESENTACION	29-11-02
RECURRENTE	MAINVE S.L.
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Las Colinas
AREA / SECTOR	Residencial Anaga (LC-16)
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- Manifiesta que es propietaria de varias parcelas en el ámbito de las fases 2ª y 3ª de residencial Anaga. Expone también que en la 3ª fase se han construido ya varias edificaciones con licencia otorgada según el Plan Parcial del Centro Residencial Anaga.
- Señala también que varios de los edificios construidos con licencia y varias parcelas de la tercera fase se encuentran dentro del ámbito del Parque Rural de Anaga. Esto implica que varios de los edificios construidos están en situación de fuera de ordenación con los graves perjuicios que esto conlleva.
- Solicita que para evitar los efectos negativos que tiene en este ámbito la delimitación del Parque Rural de Anaga, se solicita que se realicen las actuaciones necesarias para que la línea de delimitación sea trasladada y no afecte a la 3ª fase del Centro Residencial Anaga.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- En el PGOU-92, el suelo de Residencial Anaga II se clasifica como urbanizable programado de régimen transitorio. Durante el desarrollo de este suelo se ha advertido que su parte superior se solapa con la delimitación del Parque Rural de Anaga.
- El documento de Adaptación Básica del Plan General ha clasificado el suelo de Residencial Anaga II como urbano, en la categoría de consolidado. La parte superior, que se solapa con el Parque Rural, ha quedado clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural. Hay que indicar al respecto que en las Adaptaciones Básicas al TR, los suelos incluidos en espacios naturales deben clasificarse obligatoriamente como rústicos en la categoría de protección natural de acuerdo a lo dispuesto en el DL-1/2000.
- El documento de Adaptación Básica no está facultado para modificar la delimitación del Parque Rural por lo que no es posible acceder a lo solicitado.
- En la actualidad se está tramitando una Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga. También se encuentra en revisión el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife. A nuestro juicio el proceso de revisión de estos dos instrumentos es el marco adecuado para concretar una solución a la contradicción planteada, sin perjuicio de que la pertenencia o no al Espacio Natural puede ser resuelta únicamente mediante la modificación de la Ley de Espacios Naturales.

Por lo anterior, se propone desestimar lo solicitado.



DATOS ALEGACIÓN nº 5

FECHA PRESENTACION	29-11-02
RECURRENTE	Andrés Díaz Acosta
REPRESANTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Centro Histórico
AREA / SECTOR	Toscal - San Francisco (CH-24)
DIRECCIÓN	C/ San Francisco nº 94

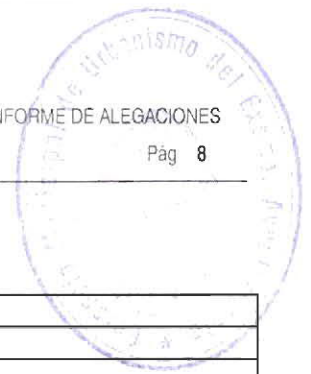
SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- En el documento de Adaptación Básica al TR se mantiene un error existente en el Plan General desde su aprobación, en 1992. El supuesto error se encuentra en la regulación de la altura de la manzana nº 279 del Centro Histórico y afecta al inmueble de su propiedad.
- Consultada la ficha de la manzana nº 279, se comprueba que se pueden desarrollar 3 plantas en el inmueble de referencia y 6 plantas en el tramo AB que colinda con esta construcción.
- En la actualidad el edificio situado en la calle San Francisco nº 94 tiene 6 plantas de altura por lo que podría entenderse que tiene 3 plantas fuera de ordenación. Sin embargo, dicho edificio fue construido con licencia de obra otorgada el 4-5-90, durante el periodo de tramitación del Plan General vigente. En la licencia se autorizaban las 6 plantas de altura.
- Entiende que el caso de referencia entra dentro de los supuestos contemplados en el artículo 3.2.1.4 de las Normas urbanísticas por lo que procede autorizar 6 plantas de altura en esta parcela.
- Solicita que se subsane el error existente en el Plan de forma que en la parcela de referencia se autorice el desarrollo de 6 plantas de altura.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- El 17-5-96 se aprobó definitivamente una Modificación Puntual del Plan General en la que se modifican las alturas de la manzana nº 279. En la parcela de referencia la altura pasa de 3 a 6 plantas.
- El documento de Adaptación Básica al TR contiene un error material en la ficha de la manzana nº 279 ya que no ha reflejado la nueva regulación de alturas.
- Consiguientemente, procede corregir el error existente en la ficha de manzana nº 279 por lo que se propone estimar la alegación presentada.

**DATOS ALEGACIÓN nº 6**

FECHA PRESENTACIÓN	29-11-02
RECURRENTE	Compañía Española de Petróleos (CEPSA)
REPRESENTANTE	Javier Martín Carbajal

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Costa Sur
AREA / SECTOR	Refinería (CS-8)
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- Considera improcedente la categorización del suelo de la Refinería como urbano no consolidado por incumplir el DL-1/2000 en lo referente a la categorización del suelo urbano.
- Manifiesta que todas las vías perimetrales a las que da frente la Refinería están totalmente urbanizadas y cuentan con todos los servicios necesarios que se establecen para el suelo urbano consolidado (con calzada pavimentada, encintado de aceras y alumbrado público). Este suelo sí sería urbano no consolidado si no contase con las mencionadas vías perimetrales.
- Solicita que el suelo que ocupa la Refinería sea categorizado como urbano consolidado por la urbanización.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- En el PGOU-92 vigente el suelo del área Refinería (CS-8) se clasifica como urbano de planeamiento remitido. La Adaptación Básica ha mantenido en este ámbito la clasificación de urbano y adopta la categoría de no consolidado.
- Para este ámbito el Plan General prevé la tramitación de un Plan Especial en el que, entre otras determinaciones, se deben establecer los elementos básicos de un sistema viario interior coordinado con el general de la Ciudad. El Plan General establece varias instrucciones y criterios a cumplir por el futuro viario interior.
- Las vías interiores que existen en la actualidad en la Refinería no se ajustan a las previsiones de planeamiento y tampoco verifican plenamente las condiciones establecidas para el suelo urbano consolidado (encintado de aceras, alumbrado público, etc.).
- Tampoco parece coherente considerar toda la Refinería como una parcela única con frente a un viario perimetral totalmente urbanizado.
- Por último, hay que indicar que en el documento de Revisión del Plan General, en fase de Avance, también se ha clasificado este suelo como urbano no consolidado.
- Consiguientemente, se estima que la clasificación y categorización adecuada para el ámbito de la Refinería es la adoptada en el documento de Adaptación Básica por lo que se propone desestimar lo solicitado.



DATOS ALEGACIÓN nº 7

FECHA PRESENTACION	29-11-02
RECURRENTE	Edificios Afelsa S.L.
REPRESENTANTE	Juan Antonio López de Vergara

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	La Salle
AREA / SECTOR	La Salle (LS-5)
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- En el documento de Adaptación Básica del PGOU-92, el inmueble de propiedad de Afelsa S.L. queda incluido en la unidad de actuación UA-LS.5. Observa que la UA-LS.5 procede de la redelimitación de otra unidad de actuación mayor existente en el PGOU-92, la UA-1. Parte del suelo incluido en la antigua UA-1 queda fuera de la UA-LS.5.
- El objeto de la unidad UA-LS.5 es la prolongación de la calle Luis Alvarez Cruz, con obtención del suelo y ejecución de aparcamiento. Entiende que para conseguir los objetivos del Plan bastaría con delimitar una actuación aislada.
- Manifiesta también que a su juicio el suelo incluido en la unidad de actuación verifica las condiciones del suelo urbano consolidado según los estándares previstos en el TR. Consiguientemente no sería posible delimitar una unidad de actuación en este suelo.
- Recuerda también que en la actualidad está aprobada inicialmente una Modificación del Plan General, promovida por AC Dos Gestión de Activos S.L. con una propuesta que solucionaría perfectamente la consecución de los objetivos del planeamiento sin la necesidad de delimitar una unidad de actuación. Solicita que se suprima la unidad de actuación UA-LS.5, sin perjuicio de que se delimiten las actuaciones aisladas necesarias para la gestión urbanística de este ámbito.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- En el ámbito de referencia se ha tramitado una Modificación del PGOU-92 que redelimita la unidad de actuación UA-1 prevista para reducir su superficie. El objeto de esta Modificación es agilizar la gestión para lo que se excluye del ámbito el suelo con edificios consolidados y se delimita una actuación aislada en la zona de prolongación de la calle Luis Alvarez Cruz. La Modificación cuenta con aprobación inicial obtenida el 17-5-02.
- Durante la redacción de la Adaptación Básica se pudo comprobar que en este ámbito era necesaria una redelimitación de la unidad UA-1 para dejar fuera el suelo consolidado por la edificación y la urbanización. También se estimó que era conveniente una subdivisión de la unidad y un reestudio de los mecanismos de gestión para tratar de agilizar e desarrollo de este suelo (esta unidad se debía haber desarrollado durante el primer cuatrienio del PGOU-92).
- La alternativa propuesta en el documento de Adaptación no coincide con la que se desarrollaba en la Modificación aprobada inicialmente. No obstante, las dos soluciones son viables y pueden agilizar la consecución de los objetivos del planeamiento.
- Consiguientemente se propone estimar parcialmente lo solicitado adoptando la solución de redelimitación y subdivisión contenida en la Modificación del Plan General en tramitación.

**DATOS ALEGACIÓN nº 8**

FECHA PRESENTACION	3-12-02
RECURRENTE	Javier Álvarez Noguera
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Suroeste
AREA / SECTOR	El Draguillo (SO-5), polígono P-4A
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

Se presenta cuadros numéricos de aprovechamientos y cesiones, y planos, con una propuesta para el desarrollo de las unidades de actuación UA-1 y UA-2 del polígono P-4A del área El Draguillo. Con esta propuesta la administración podría obtener los terrenos correspondientes a los sistemas generales de la Rambla y del nudo de conexión con la autovía norte - sur.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Se presenta propuesta para un cambio de la ordenación en el ámbito de las unidades de actuación UA-1 y UA-2 del polígono P-4A, área El Draguillo. La modificación de la ordenación es necesaria debido a varios conflictos detectados entre la realidad física y las previsiones de planeamiento (por ejemplo un trazado de la autovía y de sus enlaces que no se ajusta a las previsiones de planeamiento). También se ha detectado un solape en esta zona entre los planes especiales de los polígonos P-2 y P-4A. Además se pretende dar una orientación diferente a los bloques edificatorios con el objeto de obtener una mejor adaptación a las condiciones topográficas de la zona.

La propuesta de ordenación que se presenta parece adecuada y podría solucionar varios de los conflictos existentes en este ámbito. Sin embargo, implica un aumento de edificabilidad con respecto a la autorizada con la ordenación vigente. Este aumento de la edificabilidad se intenta equilibrar mediante un aumento de los sistemas generales adscritos a estas unidades, pero aún así se rebasa la edificabilidad autorizada. Este inconveniente se podría solventar mediante una reducción de la altura de los bloques edificatorios hasta igualar la edificabilidad autorizada.

Por consiguiente, se propone desestimar la alegación presentada. No obstante, esta propuesta podría ser estudiada de forma independiente, como un expediente de modificación de Planeamiento o mediante su incorporación a la Revisión del Plan General.



DATOS ALEGACIÓN nº 9	
FECHA PRESENTACION	3-12-03
RECURRENTE	Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife
REPRESENTANTE	Luis Suárez Trenor

UBICACIÓN DEL SUELO	
AMBITO	Puerto de Santa Cruz de Tenerife
AREA / SECTOR	SGTM-1
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN
En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones: - Una vez examinado el documento de Adaptación Básica se ha podido comprobar que los terrenos comprendidos en la línea interior de la actual zona de servicio portuaria, aprobada por O.M. de fecha 14-4-93, no se encuentran calificados como sistema general portuario. La calificación de estos terrenos como sistema general portuario se encuentra estipulada en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. - Se solicita que la zona de servicio del puerto sea calificada como sistema general portuario. Se presenta plano con la delimitación de la zona de servicio del puerto.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN
- La Ley 27/92 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Modificada por la Ley 62/97) establece que los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales como sistema general portuario. - El TR define los Sistemas Generales como la categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. - La delimitación de la zona de servicio portuaria presentada incorpora algunos suelos que según el Plan General vigente no se incluyen en el Sistema General Portuario y pertenecen a áreas colindantes. Las diferencias más significativas se producen en la zona de Cueva Bermeja, en el suelo rústico próximo a Valleseco, en el barrio de La Alegría y en el entorno del Parque Marítimo. La adopción de la delimitación propuesta obligaría a incorporar todos estos suelos al sistema general. - La incorporación de estos suelos al Sistema General obliga a modificar el régimen urbanístico de este suelo y afectando los derechos de sus titulares. El procedimiento Adaptación Básica al TR de los Planes Generales está reglado y no es posible introducir cambios de esta entidad. En la actualidad también se está tramitando una Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife que constituye, a nuestro juicio, el marco adecuado para concretar una solución a la alegación presentada. Por consiguiente, se propone mantener en la Adaptación Básica, la delimitación del sistema general recogida en el PGOU-92. Al mismo tiempo se propone pasar la alegación presentada al equipo redactor de la Revisión del Plan para su estudio.

**DATOS ALEGACIÓN nº 10**

FECHA PRESENTACION	17-1-03
RECURRENTE	Servicio de Edificación y Patrimonio (Servicios Jurídicos)
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Todo el Municipio y en particular el Centro Histórico
AREA / SECTOR	
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

Se propone que en todo el término municipal, y más concretamente, en las zonas consolidadas del Centro Histórico, en las parcelas de edificación abierta puedan ser utilizados los retranqueos bajo rasante siempre que su destino sea el de aparcamientos. Manifiesta que con esta medida se conseguiría resolver el problema de estacionamiento de esta capital.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- Se estima que a la vista de la entidad de la modificación planteada, su estudio y evaluación debería realizarse en el marco de la Revisión del Plan General. Consiguientemente, se propone desestimar lo solicitado y que el escrito presentado pase a la oficina de la Revisión del Plan General.



DATOS ALEGACIÓN nº 11

FECHA PRESENTACION	28-01-03
RECURRENTE	Javier Ravina Pisaca
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Centro Histórico
AREA / SECTOR	Colinas Bajas (CH-11)
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

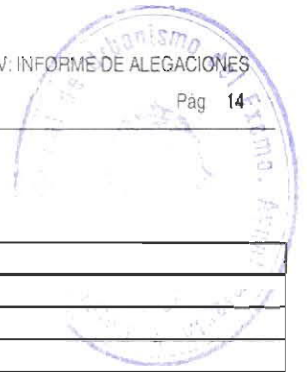
En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

Solicita que el documento de Adaptación contemple una servidumbre entre los edificios situados en los nº 49 y 51 de la Avda. 25 de Julio. Según se indica, la separación entre los dos edificios fue una condición impuesta por el propio Ayuntamiento cuando se construyeron los edificios.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- El Plan General vigente no ha previsto separación entre los dos edificios de referencia y define una alineación continua hacia la Avda. 25 de Julio.

- Se estima que dadas las características de la modificación de planeamiento planteada, y la no necesidad urbanística de lo solicitado (sin perjuicio de su conveniencia o no respecto de servidumbres preexistentes), su estudio y evaluación correspondería, en todo caso, a la Revisión del Plan General. Consiguientemente, se propone desestimar lo solicitado.



DATOS ALEGACIÓN nº 12

FECHA PRESENTACION	28-1-03
RECURRENTE	Elfidio Pérez Pérez
REPRESENTANTE	

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Salud - Perú
AREA / SECTOR	Buenavista Baja (SP-11)
DIRECCIÓN	

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- Que desde hace varios años se está tramitando una Modificación del PGOU-92 que libera de expropiación varias parcelas incluidas dentro del polígono P-1 del área SP-11. Sin embargo, en el documento de Adaptación Básica se mantiene el polígono con la misma delimitación y características que en el PGOU-92.
- Solicita que se delimite una actuación aislada para el desarrollo de los terrenos que se marcan en un plano que se adjunta.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- El documento de Adaptación Básica ha incorporado algunas de las modificaciones de planeamiento que se encuentran en la actualidad en tramitación. El criterio adoptado para incorporar estas modificaciones es que hayan pasado ya algún procedimiento de información pública, que cuenten con aprobación provisional y que su aprobación definitiva se prevea a corto plazo.
- El documento de Modificación del PGOU-92 al que se hace referencia redelimita el polígono P-1 y lo subdivide en varias unidades de actuación. Dicho documento cuenta únicamente con aprobación inicial, obtenida el 22-12-00, pero con pronunciamiento desfavorable por parte de la Ponencia Técnica de la COTMAC, por lo que ha parecido conveniente no incorporar sus determinaciones a la Adaptación Básica. Consiguientemente, se propone desestimar lo solicitado.

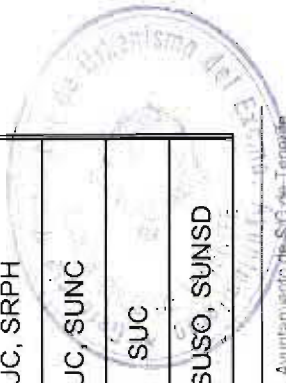


ANEXO V A LA MEMORIA

TABLA DE SISTEMAS GENERALES

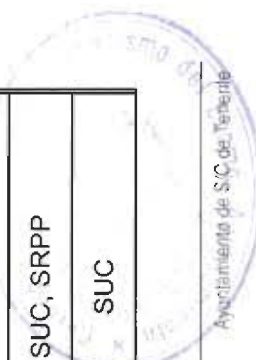


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGRV-1	AUTOPISTA SANTA CRUZ - LA LAGUNA (TF-5)	253.690	Ejecutado	-	SUC
SGRV-2	AUTOPISTA DEL SUR (TF-1)	670.990	Ejecutado	-	SUC, SRPI
SGRV-3	ACCESO SUR/ AVDA. MARÍTIMA	235.210	Ejecutado	-	SRPI, SRPC, SRPP, SUC
SGRV-4	REYES CATÓLICOS/ ASUNCIONISTAS/GRAL FRANCO	112.312	Ejecutado	-	SUC
SGRV-5	EJE SALUD-CHORRILLO	197.774	Parcialmente ejecutado	CS-10, SO-23, SO-18, SO-7, SO-8, SO-20	SUC, SUNC, SUSNO, SRPH
SGRV-6	EJE BARRANCO DEL HIERRO	21.187	Parcialmente ejecutado	-	SUC, SUNC
SGRV-7	CARRETERA DEL ROSARIO (C-822)	9.510	Ejecutado	-	SUC, SUNC, SUSNO
SGRV-8	VÍA DE CORNISA	85.299	No ejecutado	LC-1, LC-16, LC-17, LC-4	SUC, SUNC, SRPN, SRPE, SRPP
SGRV-9	AVENIDA TRES DE MAYO	67.837	Ejecutado	-	SUC
SGRV-10	ENLACE MERCATENERIFE-AUTOPISTA TF-5	11.836	Ejecutado	-	SUC
SGRV-11	CARRETERA GENERAL DEL NORTE (C-820)	29.879	Ejecutado	-	SUC
SGRV-12	AVENIDA BENITO PÉREZ ARMAS/ AVDA VENEZUELA	44.318	Ejecutado	-	SUC
SGRV-13	EJE BARRANCO DE SANTOS	48.121	No ejecutado	-	SUC, SRPH
SGRV-14	EJE C/ PANAMA-ANATOLIO FUENTES GARCÍA	54.810	Parcialmente ejecutado	-	SUC, SUNC
SGRV-15	CARRETERA A LOS CAMPITOS	10.050	Ejecutado	-	SUC
SGRV-16	RAMBLA DEL POLÍGONO DEL ROSARIO	142.193	Parcialmente ejecutado	SO-15, SO-16, SO-17	SUC, SUSO, SUNSD



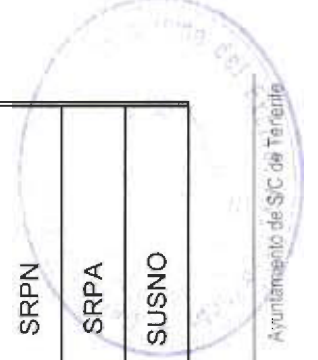


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGRV-17	EJE SANTA Mª DEL MAR-CHUMBERAS	185.647	Ejecutado	-	SUC, SUSO, SUSNO
SGRV-18	EJE AÑAZA - MERCATENERIFE	90.257	No ejecutado	CS-9, SO-25	SUSO, SUSNO
SGRV-19	AUTOPISTA DE ENLACE NORTE-SUR	696.440	No ejecutado	SO-20, SO-27, SO-8, SO-19	SUSNO, SRPI, SRPH
SGRV-20	ENLACE MERCATENERIFE- TF 1	18.575	No ejecutado	-	SUNSD, SUC
SGRV-21	CARRETERA DEL SOBRADILLO	40.255	Ejecutado	-	SUC, SUNC, SUNSD
SGRV-22	EJE TINCER- LA GALLEGA- EL TABLERO	86.832	Parcialmente ejecutado	SO-3, SO-15, SO-16, SO-27	SUC, SUSO, SUNSD
SGRV-23	SEGUNDO ANILLO POLÍGONO DEL ROSARIO	68.116	No ejecutado	SO-27, SO-11, SO-16	SUC, SUNC, SUSO, SUNSD
SGRV-24	VÍA DE ENLACE EL TABLERO-GENETO	56.102	Parcialmente ejecutado	SO-27, SO-29	SUNSD, SUSO
SGRV-25	VIA LA GALLEGA-LA JURADA	35.614	Parcialmente ejecutada	SO-16, SO-27	SUSO, SUNSD
SGRV-26	CARRETERA A GENETO	20.214	Parcialmente ejecutada	SO-15, SO-27	SUSO, SUNSD
SGRV-27	ENLACE C-822/SEGUNDO ANILLO CUEVAS BLANCAS	29.516	No ejecutado	SO-9, SO-22, SO-16, SO-27	SUNC, SUSO, SUNSD
SGRV-28	ENLACE BARRANCO DEL MUERTO/EL POLVORÍN	36.838	No ejecutado	SO-16, SO-27	SUSO, SUNSD
SGRV-29	EJE SIMÓN BOLÍVAR / OFRA	21.442	Parcialmente ejecutado	-	SUC, SUNC
SGRV-30	AVENIDA MARÍTIMA	23.286	Ejecutado	-	SUC
SGRV-31	AUTOVÍA A SAN ANDRÉS	108.000	Ejecutado	-	SUC, SRPP
SGTM-1	PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	47.500	Ejecutado	-	SUC



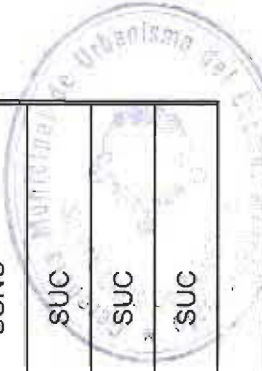


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGTM-2	DEPOSITO ABASTECIMIENTO DEL PUERTO	2.500	Ejecutado	LC-17	SRPI
SGTT-1	INTERCAMBIADOR URBANO TRES DE MAYO	35.556	Ejecutado	-	SUC
SGTT-2	INTERCAMBIADOR URBANO PLAZA WEYLER	2.260	Ejecutado	-	SUC
SGIA-1	SUBESTACIÓN UNELCO BUENOS AIRES	15.900	Ejecutado	-	SUC
SGIA-2	SUBESTACIÓN UNELCO MANUEL CRUZ	640	Ejecutado	-	SUC
SGIA-3	DEPOSITO POLIGONO OFRA	2.340	Ejecutado	-	SUC
SGIA-4	DEPOSITO TÍO PINO	4.160	Ejecutado	-	SUC
SGIA-5	DEPOSITO VUELTA GRANDE	3.340	Ejecutado	-	SUC
SGIA-6	DEPOSITO SALUD	4.200	Ejecutado	-	SUC
SGIA-7	DEPOSITO LOS CAMPITOS	2.720	Ejecutado	-	SUC
SGIA-8	DEPOSITO CUEVA ROJA	3.500	Ejecutado	-	SUC
SGIA-9	DEPOSITO LAS MESAS	3.000	Ejecutado	-	SUC
SGIA-10	DEPOSITO FUMERO	2.880	Ejecutado	-	SUSO
SGIA-11	DEPOSITO LAS MESETAS	3.320	Ejecutado	-	SRPN
SGIA-12	DEPOSITO MONTAÑA TALAVERA	920	Ejecutado	-	SRPA
SGIA-13	DEPOSITO C/ LOS DESAMPARADOS	1.540	Ejecutado	-	SUSNO



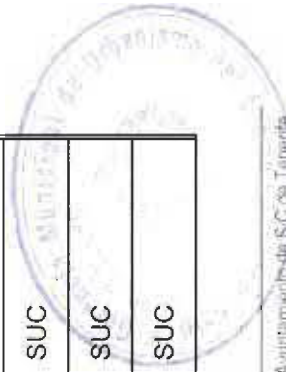


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGIA-14	DEPOSITO SAN FRANCISCO DE PAULA	1.400	Ejecutado	-	SUC
SGIA-15	DEPOSITO PLAZA DE TOROS	2.160	Ejecutado	-	SUC
SGIA-16	DEPOSITO SALAMANCA	1.695	Ejecutado	-	SUC
SGIA-17	DEPOSITO SOBRADILLO	4.000	Ejecutado	-	SUSO
SGIA-18	DEPOSITO BARRANCO GRANDE	4.000	No ejecutado	SO-15	SUSO
SGIA-19	DEPOSITO LA GALLEGA	4.000	No ejecutado	SO-16	SUSO
SGIA-20	DEPOSITO ALISIOS	4.000	Ejecutado	SGPU-13	SUSNO
SGIA-21	DEPOSITO AÑAZA	4.000	No ejecutado	SO-17	SRPI
SGIA-22	EMBALSE DE LOS CAMPITOS	154.462	Ejecutado	-	SRPI
SGPU-1	PARQUE GARCÍA SANABRIA	61.120	Ejecutado	-	SUC
SGPU-2	PARQUE LA GRANJA	62.000	Ejecutado	-	SUC
SGPU-3	PARQUE LA ALAMEDA / PLAZA ESPAÑA	27.884	No ejecutado	-	SUC
SGPU-4	PARQUE CUCHILLITOS DE TRISTAN	29.743	No ejecutado	O-7	SUNC
SGPU-5	PARQUE OFRA	25.940	Ejecutado	-	SUC
SGPU-6	PARQUE SOMOSIERRA / GLADIOLOS	11.400	Ejecutado	-	SUC
SGPU-7	PARQUE VIVERO	21.981	Parcialmente ejecutado	-	SUC



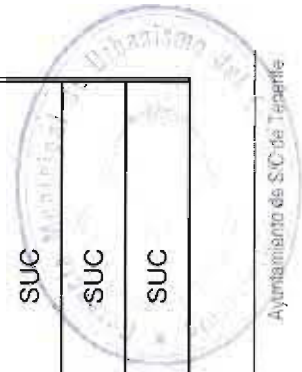


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGPU-8	PARQUE LAS INDIAS	19.612	Ejecutado	SP-9	SUC
SGPU-9	PARQUE BARRANCO GRANDE - TINCER	32.839	No ejecutado	SO-15	SUSO
SGPU-10	PARQUE POLVORÍN	46.070	No ejecutado	SO-15, SO-27	SUSO, SUNSD
SGPU-11	PARQUE LA GALLEGA	41.402	Parcialmente ejecutado	SO-16	SUSO
SGPU-12	PARQUE BARRANCO GRANDE	61.793	No ejecutado	SO-16	SUSO, SRPH
SGPU-13	PARQUE CUEVAS BLANCAS	101.142	No ejecutado	SO-6	SUSNO
SGPU-14	PARQUE LAS MORADITAS	71.400	No ejecutado	-	SUNC
SGPU-15	PARQUE LAS MESAS	1.866.000	No ejecutado	-	SUC
SGPS-1	PARQUE EL MAYORAZGO	143.847	No ejecutado	CS-2, CS-3, CS-10	SUNC
SGPR-1	LOS LLANOS	239.000	Ejecutado	LS-8	SUC
SGPR-2	AÑAZA	45.980	Parcialmente ejecutado	-	SUC
SGPR-3	BARRANCO GRANDE	42.191	No ejecutado	SO-15	SUSO
SGPD-1	HELIODORO RODRÍGUEZ LÓPEZ	55.494	Ejecutado	-	SUC
SGPD-2	MONTAÑA DE OFRA	59.000	Ejecutado	-	SUC
SGPD-3	CUCHILLITOS DE TRISTAN	22.576	No ejecutado	-	SUC
SGPD-4	SAN JOAQUÍN	30.120	Ejecutado	-	SUC



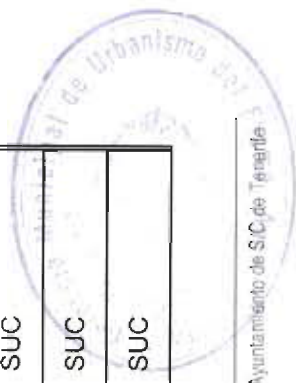


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGPD-5	LA SALUD	15.640	Ejecutado	-	SUC
SGPD-6	PISCINA ACIDALIO LORENZO	10.000	Ejecutado	-	SUC
SGPD-7	FINCA DON BRUNO	18.033	Parcialmente ejecutado	-	SUC
SGPD-8	TINCER	32.680	No ejecutado	SO-15	SUSO
SGPD-9	BARRANCO GRANDE	47.520	No ejecutado	SO-16, SO-4	SUSO, SUNC
SGPD-10	ESTADIO INSULAR DEL SUROESTE	125.040	No ejecutado	SO-23	SUSNO
SGPD-11	ZONA DEPORTIVA DE LOS CAMPITOS	10.125	Ejecutado	-	SRPN
SGPC-1	VIERA Y CLAVIJO	27.720	Ejecutado	-	SUC
SGEC-1	ALMEYDA	24.286	Ejecutado	-	SUC
SGEC-2	LA SALUD	16.780	No ejecutado	-	SUC
SGEC-3	TRISTAN	32.720	No ejecutado	-	SUC
SGEC-4	LA GRANJA	11.720	Parcialmente ejecutado	-	SUC
SGEC-5	COMUNITARIO POLVORÍN	79.280	No ejecutado	-	SUNSD
SGEC-7	TEATRO GUIMERÁ RECOVA VIEJA	4.960	Ejecutado	-	SUC
SGEC-8	BIBLIOTECA Y MUSEO MUNICIPAL	3.260	Ejecutado	-	SUC
SGEC-9	MUSEO DE CIENCIAS NATURALES	4.360	Ejecutado	-	SUC



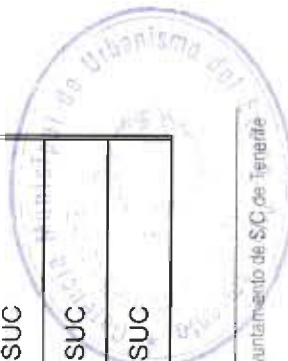


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGEC-10	ANTIGUA CUARTEL DE SAN CARLOS	1.160	No ejecutado	-	SUC
SGEC-11	PALACIO DE LA PRESIDENCIA	1.760	Ejecutado	-	SUC
SGEC-12	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	14.724	No ejecutado	-	SUC
SGEC-13	TINCER / BARRANCO GRANDE	23.900	No ejecutado	SO-15	SUSO
SGEC-14	RECINTO FERIAL	42.160	Ejecutado	-	SUC
SGSE-1	CEMENTERIO	108.280	Ejecutado	-	SUNC
SGES-1	CONSEJERÍA DE SANIDAD	5.360	Ejecutado	-	SUC
SGES-2	HOSPITAL N. S. LA CANDELARIA	54.720	Ejecutado	-	SUC
SGES-3	CASA CUNA HERMANO PEDRO	68.880	Ejecutado	-	SUC
SGES-4	HOSPITAL UNIVERSITARIO	62.880	Ejecutado	-	SUC
SGES-5	HOSPITAL PSIQUIÁTRICO	17.960	Ejecutado	-	SUC
SGES-6	ASILO DE ANCIANOS	14.440	Ejecutado	-	SUC
SGSP-1	MERCADO NUESTRA SEÑORA DE AFRICA	8.320	Ejecutado	-	SUC
SGSP-2	EDIFICIO USOS MÚLTIPLES AVENIDA 3 DE MAYO	2.060	Ejecutado	-	SUC
SGSP-3	EDIFICIO USOS MÚLTIPLES AVENIDA DE ANAGA	1.880	Ejecutado	-	SUC
SGSP-4	EDIFICIO HACIENDA PÚBLICA	1.600	Ejecutado	-	SUC



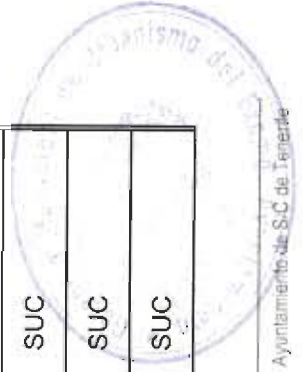


CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGSP-5	CABILDO INSULAR	3.520	Ejecutado	-	SUC
SGSP-6	PALACIO DE TELECOMUNICACIONES	1.060	Ejecutado	-	SUC
SGSP-7	PARQUE DE BOMBEROS	8.960	Ejecutado	-	SUC
SGSP-8	SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO CIVIL	1.480	Ejecutado	-	SUC
SGSP-9	AYUNTAMIENTO	2.560	Ejecutado	-	SUC
SGSP-10	PRESIDENCIA DEL GOBIERNO CANARIO	1.280	Ejecutado	-	SUC
SGSP-11	VICEPRESIDENCIA	840	Ejecutado	-	SUC
SGSP-12	CORREOS PLAZA DE LOS PATOS	620	Ejecutado	-	SUC
SGSP-13	PARLAMENTO CANARIO	1.420	Ejecutado	-	SUC
SGSP-14	JUNTA DEL PUERTO	1.900	Ejecutado	-	SUC
SGSP-15	ANTIGUA PENITENCIARIA	12.680	Ejecutado	-	SUC
SGSP-16	CENTRO TUTELAR DE MENORES	1.250	Ejecutado	-	SUC
SGSP-17	PALACIO DE JUSTICIA	2.580	Ejecutado	-	SUC
SGSP-18	DEPURADORA	87.120	Ejecutado	-	SUC
SGSP-19	INSALUD	1.000	Ejecutado	-	SUC
SGSP-20	EDIFICIO SINDICAL	900	Ejecutado	-	SUC





CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGSP-21	APARCAMIENTO RAMÓN Y CAJAL	2.860	Ejecutado	-	SUC
SGSP-22	MAGISTRATURA DE TRABAJO Y TRABAJOS PORTUARIOS	400	Ejecutado	-	SUC
SGSP-24	ANTIGUO MERCADO DE LA SALUD	5.760	Ejecutado	-	SUC
SGSP-25	MERCATENERIFE	102.000	Ejecutado	-	SUC
SGED-1	BELLAS ARTES Y CONSERVATORIO	63.800	Ejecutado	-	SUC
SGED-2	C.F.P. LA CANDELARIA	26.240	Ejecutado	-	SUC
SGED-3	CENTRO BUP-FP OFRA (PPES. DE ESPAÑA)	20.820	Ejecutado	-	SUC
SGED-4	BUP C/ JUAN ALBORNOZ (B° NUEVO OBRERO)	6.600	No ejecutado	-	SUC
SGED-5	BUP-FP SAN JOSÉ OBRERO	13.320	Ejecutado	-	SUC
SGED-6	BUP TOMAS IRIARTE (CASA CUNA)	9.900	Ejecutado	-	SUC
SGED-7	CENTRO BUP C/ CONDE DE PALLASAR	8.300	Ejecutado	-	SUC
SGED-8	CENTRO BUP GARCÍA ESCÁMEZ	8.140	Ejecutado	-	SUC
SGED-9	CENTRO BUP-FP SOMOSIERRA	5.700	Ejecutado	-	SUC
SGED-10	CENTRO BUP POETA VIANA Y ANDRÉS BELLO	35.460	Ejecutado	-	SUC
SGED-11	CENTRO BUP CHAPATAL	12.912	Ejecutado	-	SUC
SGED-12	CENTRO BUP EL CABO	6.702	Ejecutado	-	SUC



CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ESTADO DE EJECUCIÓN	ÁMBITO PREFERENTE AL QUE SE ADSCRIBE	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO AL QUE SE ADSCRIBE
SGED-13	CENTRO BUP LOS LLANOS	7.910	No ejecutado	LS-8	SUC
SGED-14	CENTRO BUP LA ALEGRÍA	21.100	Ejecutado	-	SUC
SGED-15	ESCUELA DE PESCA SAN ANDRÉS	2.150	Ejecutado	-	SUC
SGED-16	CENTRO BUP SAN ANDRÉS	7.725	Ejecutado	-	SUC
SGED-17	ESCUELA HOGAR SAN ANDRÉS	4.778	Ejecutado	-	SUC
SGED-18	CENTRO BUP AÑAZA	15.785	Ejecutado	SO-17	SUC
SGED-19	CENTRO BUP ALISIOS	16.795	No ejecutado	SO-18	SUSNO
SGED-20	CENTRO BUP-FP BARRANCO GRANDE/ TINCER	18.185	Ejecutado	SO-15	SUSO
SGED-21	CENTRO BUP BCO.GRANDE POLIGONO ROSARIO I	15.800	No ejecutado	SO-16	SUSO
SGED-22	CENTRO BUP BCO.GRANDE POLIGONO ROSARIO II	16.800	Ejecutado	SO-16	SUSO
SGED-23	CENTRO BUP-FP EL POLVORÍN I	13.320	No ejecutado	SO-15	SUSO
SGED-24	CENTRO BUP-FP EL POLVORÍN II	17.580	No ejecutado	SO-27	SUNSD
SGED-25	CENTRO BUP-FP POLIGONO EL ROSARIO	18.306	No ejecutado	SO-16	SUSO
SGED-26	CENTRO BUP-FP POLIGONO EL ROSARIO	19.000	No ejecutado	SO-16	SUSO
SGED-27	ESCUELA DE COMERCIO	2.240	Ejecutado	-	SUC
SGEL-01	ESPACIO LIBRE ENSANCHE SOBRADILLO	16.342	No ejecutado	SO-29	SUSO



ANEXO VI A LA MEMORIA

**TABLAS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS.
EQUIVALENCIA CON LOS AMBITOS DEL PLANEAMIENTO PGOU-92**



En el presente Anexo se incluye una relación de los distintos ámbitos de gestión delimitados en el documento de Adaptación Básica (Unidades de Actuación, Actuaciones Urbanísticas Aisladas y Ámbitos de Gestión Unitaria) indicando su código, el área en la que se ubican y si para su desarrollo se ha optado por los sistemas de ejecución privada o pública.

Se ha modificado la nomenclatura que identifica cada ámbito de gestión delimitado. Con la nueva codificación empleada se pretende una mejor identificación de los ámbitos de gestión de forma que cada código se refiera a una única unidad del Municipio. Consiguientemente, las siguientes tablas también recogen para cada ámbito de gestión la equivalencia entre el código según el PGOU-92 y el nuevo código asignado.

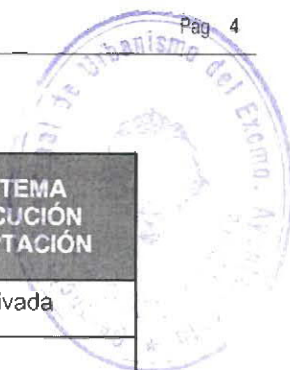
El presente Plan General – Adaptación Básica incorpora los nuevos ámbitos de gestión delimitados durante la vigencia del PGOU-92 (por ejemplo, las unidades de actuación delimitadas por un Plan Parcial o un Plan Especial que se haya tramitado).

Con respecto al Planeamiento vigente, el presente Plan General introduce los siguientes cambios en lo referente a los ámbitos de gestión delimitados:

- En el suelo urbano categorizado como consolidado ha sido preciso suprimir las unidades de actuación existentes para adaptar la gestión de este suelo a lo establecido en el TR. Cuando en el ámbito de alguna de las unidades eliminadas existe suelo dotacional aún por obtener y obras de urbanización pendientes se han establecido otros mecanismos de gestión que se explican y justifican en uno de los apartados de la memoria.
- Se suprimen los ámbitos de gestión en los que ya se han desarrollado los objetivos del Planeamiento.
- Se incorporan las redelimitaciones de ámbitos de gestión tramitadas durante la vigencia del Plan General de 1992.
- En las unidades de actuación privadas se ha aplicado el criterio del DL 1/2000 de no especificar el sistema de ejecución por el que se tienen que desarrollar.
- En algunos casos muy puntuales, algunas unidades que según el Plan vigente se debían desarrollar por los sistemas de gestión pública se han pasado a gestión privada. Con este cambio se pretende agilizar la gestión de aquellas unidades de actuación de gestión pública que no se han desarrollado durante la vigencia del Plan General de 1992. Este cambio es congruente con el criterio del DL 1/2000 que da preferencia a los sistemas privados frente a los públicos en los suelos urbanos y urbanizables.



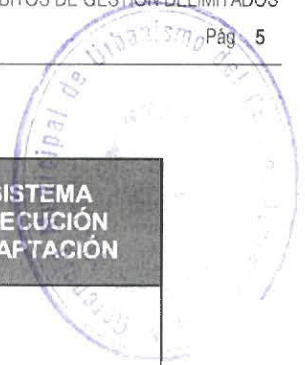
CENTRO HISTÓRICO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN	
CENTRO HISTÓRICO	CH-1 URUGUAY	UA.1	AA.CH.25	Pública	
	CH-2 SALAMANCA CHICA	AA.1	AA.CH.1	Pública	
	CH-3 GENERAL MOLA	AA.1	AA.CH.2	Pública	
		UA.2	AA.CH.3		
		OO.1	AA.CH.4		
		UA.1	AA.CH.4		
		P.1	UA-CH.2	Privada	
	CH-4 SALAMANCA				
	CH-5 OLIVER	AA.1	Ejecutada	Pública	
		AA.2	AA.CH.5		
	CH-6 ASUNCIÓN	PE	AA.CH.34	Pública	
		AA.1	AA.CH.6		
		PE	UA-CH.12	Privada	
CH-7 DUGGI-1	AA.1	AA.CH.7	Pública		
	AA.2	AA.CH.8			
	AA.3	AA.CH.9			
	UA.1	UA-CH.3	Privada		
	UA.2	Ejecutada			
CH-8 DUGGI-2	UA.1	Ejecutada	Privada		
	UA.2	EES-CH.1			
CH-9 ANSELMO BENÍTEZ	AA.1	AA.CH.10	Pública		
	-	AA.CH.28			
	UA.1	UA-CH.4	Privada		
UA.2	Ejecutada				
	-	AGU-CH.1			
CH-10 ALVAREZ DE LUGO					
CH-11 COLINAS BAJAS	UA.1	AA.CH.11	Pública		
CH-12 HOTELES	OO.1	AA.CH.12	Pública		
CH-13 PINO DE ORO					

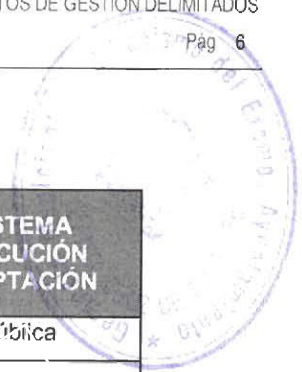


ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
CENTRO HISTÓRICO	CH-14 RAMBLA – MÉNDEZ NUÑEZ	UA.1	Ejecutada	Privada
	CH-15 MENCEY	UA.2	AA.CH.13	Pública
		UA.2	AA.CH.30	
		AA.1	AA.CH.31	
		UA.2	AA.CH.32	
		UA-1 PE	UA-CH.13	
	CH-15 MENCEY	UA-2 PE	UA-CH.14	Privada
		UA-3 PE	UA-CH.15	
	CH-16 RAMBLA	AA.1	AA.CH.14	Pública
	CH-17 ANCHIETA	AA.1	AA.CH.15	Pública
		UA.1	Ejecutada	Privada
	UA.2	Ejecutada		
	UA.3	Ejecutada		
	CH-18 SALESIANOS	UA.4	Ejecutada	
		AA.1	AA.CH.16	Pública
OO.1		Ejecutada		
CH-18 SALESIANOS	UA.2	AA.CH.33		
	UA.1	UA-CH.7	Privada	
	UA.2	AGU-CH.2		
UA.3	Ejecutada			
CH-19 ÁNGEL GUIMERÁ	OO.1	AA.CH.17	Pública	
	UA.1	UA-CH.8		
	UA.2	AA.CH.35		
	UA.3	SUC	Privada	
UA.4	Ejecutada			
CH-20 CONSTRUCTORA	AA.1	AA.CH.18	Pública	
	OO.1	Ejecutada		
	UA.1	AA.CH.36		
	UA.1	AA.CH.37		
	UA.1	AA.CH.38		
CH-21 TEOBALDO POWER	UA.1	AA.CH.39	Privada	
	UA.2	SUC		
CH-21 TEOBALDO POWER	UA.1	Ejecutada		
	UA.2	Ejecutada		
CH-22 PARQUE RECREATIVO	P.1	Ejecutado	Privada	



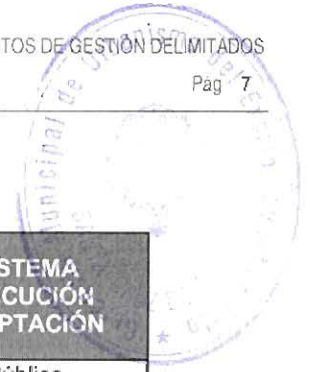
ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
CENTRO HISTÓRICO	CH-23 TOSCAL SANTIAGO	AA.1	AA.CH.19	Pública
		AA.2	AA.CH.20	
		AA.3	AA.CH.21	
		OO.1	Ejecutada	
		UA.7	AA.CH.26	
		UA.7	AA.CH.27	
		UA.1	SUC	Privada
		UA.2	SUC	
		UA.3	Ejecutada	
		UA.4	Ejecutada	
	UA.6	Ejecutada		
	CH-24 TOSCAL SAN FRANCISCO	AA.1	AA.CH.22	Pública
		AA.2	Ejecutada	
		UA.3	AA.CH.29	
		UA.1	Ejecutada	Privada
	UA.2	Ejecutada		
	CH-25 LA MURALLA	UA.1	Ejecutada	Pública
		UA.2	Ejecutada	
		UA.3	AA.CH.23	
	CH-26 EL CABO	OO.1	Ejecutada	Pública
OO.2		AA.CH.24		
CH-27 FACHADA MARÍTIMA				
CH-28 LA CONCEPCIÓN	OO.1	Ejecutada	Privada	
	UA.1	SUC		
	UA.2	Ejecutada		
CH-29 CENTRO COMERCIAL	OO.1	Ejecutada	Privada	
	OO.2	Ejecutada		
	UA.1	Ejecutada		
	UA.2	SUC		
	UA.4	UA-CH.10		
	UA.5	Ejecutada		
UA.3	AA.CH.40	Pública		
CH-30 CUADRILÁTERO	UA.1	SUC	Privada	
	OO.1	Ejecutada	Pública	
AA.1	Ejecutada			





ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN	
LA SALLE	LS-1 LA GRANJA	OO 1	AA.LS.1	Pública	
	LS-2 EL GRECO	UA 1 UA.2	UA-LS.1 UA-LS.2	Privada	
	LS-3 EL CHAPATAL				
	LS-4 TOMÉ CANO		AA.1 AA.2 OO.1 OO.2	AA.LS.2 Ejecutada Ejecutada Ejecutada	Pública
			UA.1 UA.2	UA-LS.3 UA-LS.4	Privada
	LS-5 EL CANTO		OO.1 OO.2	Ejecutada Ejecutada	Pública
			UA.1 UA.2 UA.3	UA-LS.5 AA.LS.5 AA.LS.6 Ejecutada Ejecutada	Privada Pública Pública
			UA.4 UA.5	AA.LS.7 AA.LS.8	Pública
			UA.6	Ejecutada UA-LS.6	Privada
	LS-6 FANABE		UA.1 UA.1.2 UA.1.3	Ejecutada UA-LS.7 SUC	Privada
		LS-7 LOS LINDOS			
	LS-8 SANJOSE SUR				

HOJAJA ANULADA



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN	
SALUD - PERÚ	SP-1 FRANCISCO MEOQUI	AA.1	AA.SP.1 AA.SP.2 AA.SP.3	Pública	
	SP-2 SALUD BAJO	AA.1 AA.2 AA.3	AA.SP.4 Ejecutada AA.SP.5	Pública	
	SP-3 SALUD ALTO	P.E. AA.1 AA.2 AA.3	P.E. AA.SP.6 AA.SP.7 AA.SP.8	Pública	
	SP-4 CUESTA PIEDRA 1	AA.1 AA.2 AA.3	AA.SP.9 AA.SP.10 AA.SP.11	Pública	
	SP-5 CUESTA PIEDRA 2	AA.1 AA.2	AA.SP.12 AA.SP.13	Pública	
		UA.1	UA-SP.1 (según Convenio)	Privada	
	SP-6 VILLA ASCENSIÓN	AA.1	AA.SP.14	Pública	
		UA.1	UA-SP.2	Privada	
	SP-7 PARQUE CRUZ DEL SEÑOR				
	SP-8 PERÚ – CRUZ DEL SEÑOR	AA.1 OO.1	AA.SP.15 AA.SP.16	Pública	
	SP-9 LAS INDIAS	P.1	Ejecutado	Pública	
AA.1		Ejecutada AA.SP.20			
SP-10 BUENAVISTA ALTA	Remate gral urbanización	AA.SP.17	Pública		
	UA.1	Ejecutada	Privada		
SP-11 BUENAVISTA BAJA	P.1	UA-SP.5	Pública		
	AA.1	AA.SP.18			
	AA.2	AA.SP.19			
	UA.1	AA.SP.21			
	UA.1	UA-SP.4	Privada		



ÁMBITO	ÁREA	SISTEMA		
		PGOU 92	Adaptación	
COSTA SUR	CS-1 MONTAÑA DE TACO	P.1 UA.1.1 UA.1.2 AA.1	P.CS.1 UA-CS.1 UA-CS.2 Ejecutada	Privada
	CS-2 LAS MORADITAS	P.1 P.1 P.2	Ejecutado AA.CS.7 P.CS.3	Pública
	CS-3 EL MAYORAZGO	AA.1	Ejecutada	Pública
	CS-4 LLANO ALEGRE	UA.1 UA.2	Ejecutada Ejecutada	Pública
	CS-5 MERCATENERIFE	UA.1	AA.CS.1	Pública
	CS-6 CHAMBERÍ	AA.1	AA.CS.2 AA.CS.6	Pública
	CS-7 BUENOS AIRES	AA.1 UA.2.2 UA.4	AA.CS.3 AA.CS.4 AA.CS.5	Pública
		UA.1 UA.2.1 UA.3.1 UA.3.2	UA-CS.5 Ejecutada UA-CS.6 UA-CS.7	Privada
	CS-8 REFINERÍA			
	CS-9 LOS MORISCOS			
CS-10 HOYA FRÍA				



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SUROESTE	SO-1 ROSARITO	UA.1a-P.2	UA-SO.1	Pública
		UA.1-P.3	UA-SO.2	
		UA.2-P.3	AA.SO.8	
		UA.3-P.3	UA-SO.4	
		UA.4-P.3	AA.SO.7	
		AA.1	AA.SO.1	
		AA.SO.9		
	SO-2 TÍNCER BAJO	UA.1	Ejecutada	Pública
		UA.1 P-1	UA-SO.125	Privada
		UA.2 P-1 P.2 y P.3	UA-SO.126 AOR-SO-43	
	UA-SO.136 AA.SO.5 AA.SO.11 AA.SO.12	Pública		
SO-3 BCO. GRANDE POLÍGONO	Ejecución del Polígono	Ejecución del Polígono	Pública	
SO-4 BARRANCO GRANDE	UA.1-P.1	UA-SO.7	Pública	
	UA.1-P.2	UA-SO.8		
	UA.2-P.2	AA.SO.10		
	UA.3-P.2	UA-SO.10		
	UA.2.1-P.3	UA-SO.13		
	UA.2.2-P.3	UA-SO.127		
	UA.1	UA-SO.11		
UA.1-P.3	Ejecutada	Privada		
UA.1-P.4	UA-SO.14			
UA.2-P.4	UA-SO.15			
UA.2-P.4	UA-SO.137			

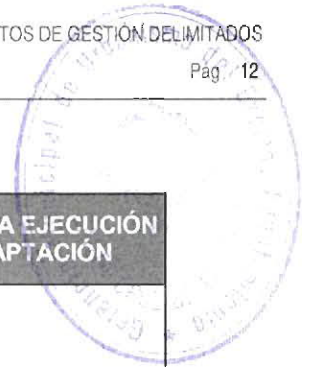


ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SUROESTE	SO-5 EL DRAGUILLO	UA.1b-P.1	UA-SO.17	Pública
		UA.2-P.1	UA-SO.18	
		UA.4-P.4A	UA-SO.22	
		UA.1-P.4B	UA-SO.23	
		UA.2-P.4B	UA-SO.24	
		UA.3-P.4B	UA-SO.25	
		UA.4-P.4B	UA-SO.26	
		UA.1	AA.SO.6	
		-	AA.SO.13	
		UA.1-P.2	UA-SO.27	
		UA.2-P.2	UA-SO.28	
		UA.2-P.2	UA-SO.141	
		UA.1-P.3	UA-SO.29	
		UA.2-P.3	UA-SO.30	
UA.1-P.4A	UA-SO.19			
UA.2-P.4A	UA-SO.20			
UA.3-P.4A	UA-SO.21			
-	UA-SO.128			
-	UA-SO.129			
	SO-6 ALISIOS			
	SO-7 SANTA M ^ª DEL MAR	AA.1 AA.2	AA.SO.2 AA.SO.3	Pública
	SO-8 EL MOLINO	P.1 P.2 P.3 P.4	UA-SO.130 UA-SO.131 UA-SO.132 UA-SO.133	Privada
	SO-9 EL PILAR	UA.2 AA.1 UA.1	UA-SO.32 AA.SO.4 AA.SO.26	Pública
		UA.1 P.1 UA.2 P.1 UA.1 P.2 UA.2 P.2 UA.3 P.2	UA-SO.33 UA-SO.34 UA-SO.35 UA-SO.36 UA-SO.37	Privada





ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SUROESTE	SO-10 CRUZ DE LA GALLEGA	UA-2 P.1	UA-SO.138	Pública
		UA-5 P.1	UA-SO.139	
		UA-3 P.1	AA.SO.27	
		UA-4 P.1	AA.SO.28	
		UA-2 P.1	UA-SO.137	Privada
		UA-6 P.1	UA-SO.140	
	SO-11 EL SOBRADILLO	Unidades de actuación: Ver cuadro adjunto		
		-	AA.SO.14	Pública
		OO.1	AA.SO.15	
		OO.2	AA.SO.16	
		OO.3	AA.SO.17	
		OO.4	AA.SO.18	
		OO.5	AA.SO.19	
		OO.6	AA.SO.20	
		OO.7	AA.SO.21	
		OO.8	AA.SO.22	
		OO.9	AA.SO.23	
		OO.10	AA.SO.24	
		OO.11	AA.SO.25	
	SO-12 LLANO DEL MORO	Unidades de actuación: Ver cuadro adjunto		
SO-13 EL TABLERO	UA.1	AA.SO.6	Pública	
	UA.2	Ejecutada		
	UA.3	UA-SO.118		
	UA.4	UA-SO.119		
SO-18 RESIDENCIAL CUEVAS BLANCAS	P.1	-	Privada	
SO-19 IND. CUEVAS BLANCAS				
SO-20 IND. EL CHORRILLO	P.1	UA-SO.142	Privada	
SO-21 IND. LA MONJA				
SO-22 IND. LA GALLEGA	UA.2	UA-SO.120	Pública	
	UA.1	UA-SO.121	Privada	
SO-23 EL DRAGUILLO SUR				
SO-24 GLASOR	P.1	UA-SO.143	Privada	
SO-28 RSD. EL TABLERO	UA.2	UA-SO.122	Pública	
	UA.3	UA-SO.123		
	UA.1	UA-SO.124	Privada	
SO-29 ENSANCHE SOBRADILLO	P.1	UA-SO.144	Privada	



ÁREA	PGOU-92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SO-11 EL SOBRADILLO	UA-1	UA-SO.38	Pública
	UA-2	UA-SO.39	
	UA-3	AA.SO.29	
	UA-4	UA-SO.41	
	UA-5.1	UA-SO.134	
	UA-5.2	UA-SO.42	
	UA-6	UA-SO.43	
	UA-7	UA-SO.44	
	UA-8	UA-SO.45	
	UA-9	UA-SO.46	
	UA-10	AA.SO.30	
	UA-11	UA-SO.48	
	UA-12	UA-SO.49	
	UA-13	UA-SO.50	
	UA-14	UA-SO.51	
	UA-15	AA.SO.31	
	UA-17	AA.SO.32	
	UA-18	UA-SO.54	
	UA-19	UA-SO.55	
	UA-20	UA-SO.56	
	UA-21	UA-SO.57	
	UA-22	UA-SO.58	
	UA-23	UA-SO.59	
	UA-24	UA-SO.60	
	UA-25	UA-SO.61	
	UA-26	UA-SO.62	
	UA-27	UA-SO.63	
	UA-28	AA.SO.33	
	UA-29	AA.SO.34	
	UA-30	UA-SO.66	
	UA-31 (parte)	UA-SO.67	
	UA-31 (parte)	AA.SO.14	
	UA-32	UA-SO.68	
UA-33	UA-SO.69		



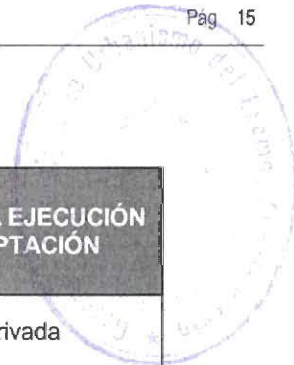
ÁREA	PGOU-92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SO-11 EL SOBRADILLO	UA-5.3	UA-SO.135	Privada
	UA-16.1	UA-SO.70	
	UA-16.2	UA-SO.71	
	UA-16.3	UA-SO.72	
	UA-16.4	UA-SO.73	

ÁREA	PGOU-92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SO-12 LLANO DEL MORO	UA-2	AA.SO.35	Pública
	UA-5	AA.SO.36	
	UA-7	Supnmda (Suelo urbano consolidado)	
	UA-17	UA-SO.77	
	UA-18	AA.SO.37	
	UA-20	UA-SO.79	
	UA-21	UA-SO.80	
	UA-22	UA-SO.81	
	UA-23	AA.SO.38	
	UA-24	UA-SO.83	
	UA-25	UA-SO.84	
	UA-26	UA-SO.85	
	UA-29	AA.SO.39	
	UA-30	AA.SO.40	
	UA-32	AA.SO.41	
	UA-34	UA-SO.114	
	UA-35	UA-SO.115	
	UA-37	UA-SO.88	
	UA-38	UA-SO.89	
	UA-39	UA-SO.90	
UA-40	UA-SO.91		
UA-41	UA-SO.92		
UA-42	UA-SO.93		



ÁREA	PGOU-92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
SO-12 LLANO DEL MORO	UA-1	UA-SO.94	Privada
	UA-3	UA-SO.95	
	UA-4	UA-SO.96	
	UA-6.1	UA-SO.97	
	UA-6.2	UA-SO.98	
	UA-8	UA-SO.99	
	UA-9	UA-SO.100	
	UA-10	UA-SO.101	
	UA-11	UA-SO.102	
	UA-12	UA-SO.103	
	UA-13	UA-SO.104	
	UA-14	UA-SO.105	
	UA-15	UA-SO.106	
	UA-16	UA-SO.107	
	UA-19	UA-SO.108	
	UA-27	UA-SO.109	
	UA-28	UA-SO.110	
UA-31	UA-SO.112		
UA-33	UA-SO.113		
UA-36	UA-SO.116		





ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
LAS COLINAS	LC-1 LA ALEGRÍA	UA.1	UA-LC.1	Privada
		UA.2	UA-LC.2	
	LC-2 RESIDENCIAL ANAGA 1	P.E.	P.LC.3	Pública
			P.LC.4	
		P.LC.5		
	LC-3 EL PARTIDO 1	-	-	
	LC-4 LAS MESETAS	UA.1	UA-LC.3	Privada
		UA.2	UA-LC.4	
	LC-5 IFARA	AA.1	AA.LC.1	Pública
	LC-6 LA NINFA			
	LC-7 CASALÓN	AA.1	AA.LC.2	Pública
	LC-8 QUISISANA	AA.1	AA.LC.3	Pública
		AA.2	AA.LC.4	
		AA.3	AA.LC.5	
	LC-9 FINCA SALAMANCA	OO.1	AA.LC.11	
	LC-10 CAMINO OLIVER	UA.1	Ejecutada	Privada
	LC-11 LAS LADERAS	AA.1	AA.LC.6	Pública
LC-12 LAS ACACIAS	OO.1	AA.LC.7	Pública	
LC-13 SALAMANCA CHICA	AA.1	AA.LC.8	Pública	
	-	AA.LC.12		
	P.1	SUC	Privada	
P.3	SUC			
LC-14 BARRIO NUEVO	AA.1	AA.LC.9	Pública	
	AA.2	AA.LC.10		
LC-15 LOS CAMPITOS				
LC-16 RESIDENCIAL ANAGA II				
LC-17 EL PARTIDO II				



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
GLADIOLOS – GARCÍA ESCÁMEZ	GG-1 GARCÍA ESCÁMEZ			
	GG-2 BARRANQUERAS - CUCHILLITOS	P.1	UA-GG.5	Pública
			P.GG.1	Pública
	GG-3 SOMOSIERRA	OO.1 AA.1	UA-GG.1	Privada
			UA-GG.2	
	GG-4 TÍO PINO	OO.1 UA.1 UA.2 UA.3a UA.3b	AA.GG.1	Pública
			AA.GG.2	
			AA.GG.3	Privada
			Ejecutada	
	Ejecutada			
UA-GG.3				
UA-GG.4				
GG-5 LOS GLADIOLOS	P.1 OO.1 OO.2 OO.3	P.GG.2	Pública	
		AA.GG.4		
		AA.GG.5		
		Ejecutada		



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
OFRA	O-1 NUEVO OBRERO	P.2	P.O.1	Pública
		AA.1	AA.O.1	
	AA.2	AA.O.2		
	UA.1.1A-P.1	UA-O.3		
	UA.1.1B-P.1	UA-O.3		
	O-2 LAS RETAMAS	UA.1A	UA-O.1	Privada
		UA.1B	UA-O.2	
		UA.2-P.1	UA-O.5	
	O-3 SAN ANTONIO	AA.1	AA.O.3	Pública
		AA.2	AA.O.4	
	O-4 SANTA CLARA	AA.1	AA.O.5	Pública
		AA.2	AA.O.15	
	O-5 LA MULTA	P.1	Ejecutado	Privada
P.1		P.O.2		
O-6 POLÍGONO DE OFRA	AA.1	Ejecutado	Pública	
	AA.2	AA.O.7		
O-7 CAMINO DEL HIERRO	P.1	AA.O.8	Pública	
	AA.1	P.O.2		
	AA.1	P.O.3		
O-8 TRISTÁN	P.1	AA.O.9	Pública	
	UA.1	P.O.4		
O-9 MIRAMAR	UA.1	UA-O.6	Privada	
	UA.1	UA-O.6		
O-10 CASACUNA				
O-11 CHIMISAY BAJO	AA.1	AA.O.10	Pública	
O-12 DELICIAS LAS CABRITAS	AA.1	AA.O.11	Pública	
	AA.2	AA.O.12		
	AA.3	AA.O.13		
	UA.2	UA-O.8	Privada	
UA.3	UA-O.9			
O-13 PUENTE DE TACO	UA.1	AA.O.14	Pública	
	P.1	UA-O.10		Privada



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
VISTABELLA	VB-1 VILLA BENÍTEZ	P.1	AA.VB.11	Pública
		AA.1.1	AA.VB.1	
		AA.1.2	AA.VB.2	
		AA.1.3	AA.VB.3	
		AA.1.4	AA.VB.4	
		UA.1	AA.VB.12	
	VB-2 EL RAMONAL	AA.2.1	AA.VB.5	Pública
		AA.2.2	AA.VB.6	
		AA.2.3	AA.VB.7	Privada
		UA.2.1	UA-VB.2	
		UA.2.2	Ejecutada	
	VB-3 VUELTA LOS PÁJAROS	AA.3.1	AA.VB.8	Pública
		AA.3.2	AA.VB.9	
AA.3.3		Ejecutada	Privada	
UA.3.1		Ejecutada		
VB-4 CERVECERA	UA.4.1	UA-VB.4	Privada	
VB-5 CUESTA PIEDRA	AA.5.1	AA.VB.10	Pública	
	UA.5.1	UA-VB.5	Privada	



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
LITORAL DE ANAGA	LA.1-P.1 NÚCLEO ORIGINAL (LA-1.1 en la Adaptación)	AA.1.1	AA.LA.1	Pública
		AA.1.2	AA.LA.2	
		AA.1.3	AA.LA.3	
		AA.1.4	AA.LA.4	
		AA.1.5	AA.LA.5	
		AA.1.6	AA.LA.6	
		AA.1.7	AA.LA.7	
		AA.1.8	AA.LA.8	
		AA.1.9	AA.LA.9	
		AA.1.10	AA.LA.10	
LA.1-P.2 EL REBOLADO (LA-1.2 en la Adaptación)	AA.2.1	AA.LA.11	Pública	
	UA.2.1	AA.LA.32		
LA.1-P.3 LA DIANA (LA-1.3 en la Adaptación)	UA.3.1	UA-LA.2	Privada	
	UA.3.3	UA-LA.4		
	UA.3.4	UA-LA.5		
	UA.3.5	UA-LA.6		
	UA.3.2	AA.LA.40	Pública	
LA.1-P.4 CORY - HAMILTON	P.4 (urbano)	Sector urbanizable LA-1.4 (SUSO)	UA-LA.32	Privado
LA.1-P.5 PELARRE	P.5 (urbano)		UA-LA.33	Privado
LA.1-P.6 EQUIPO DEPORTIVO	P.6 (urbano)		.	Público
LA.1-P.7 FINCA AMARAL	P.7 (urbano)		UA-LA.34	Privado
LA.1-P.8 LA QUEBRADA	P.8 (urbano)		UA-LA.35	Privado



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
LITORAL DE ANAGA	LA.1-P.9 LA CARDONERA BAJA (LA-1.9 en la Adaptación)	-	UA-LA.28	Pública
		UA.9.1	UA-LA.7	Privada
	LA.2-P.1 LA QUEBRADA (LA-2.1 en la Adaptación)	AA.1.1 UA.1.2	AA.LA.12 AA.LA.34	Pública
		UA.1.1a UA.1.1b UA.1.1c UA.1.1d UA.1.1e UA.1.1f UA.1.3	UA-LA.8 UA-LA.9 SUC UA-LA.11 UA-LA.12 UA-LA.13 UA-LA.15	Privada
	LA.2-P.2 CALLE SAN JUAN (LA-2.2 en la Adaptación)			
	LA.2-P.3 LAS PALOMAS (LA-2.3 en la Adaptación)	AA.3.1 OO.3.1	AA.LA.13 AA.LA.39	Pública
	LA.2-P.4 TIERRA MÍA (LA-2.4 en la Adaptación)	P.4	SUC	
	LA.2-P.5 BARRIO NUEVO (LA-2.5 en la Adaptación)	AA.5.1 AA.5.2 - UA.5.1	AA.LA.14 AA.LA.15 AA.LA.43 UA-LA.16	Pública
	LA.2-P.6 FINCA BRIFFARD (LA-2.6 en la Adaptación)	P.6	UA-LA.29	Privada
	LA.2-P.7 PISTA A LOS VALLES (LA-2.7 en la Adaptación)	P.7 (urbano)	Sector urbanizable LA-2.7 (SUSO)	Privada



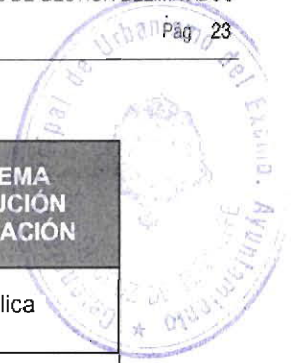
ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN			
LITORAL DE ANAGA	LA.3 CUEVA BERMEJA Zona residencial (LA-3.1 en la Adaptación)	P.1	AA.1.1 AA.1.2 AA.1.3 AA.1.4 - -	AA.LA.16 AA.LA.17 AA.LA.18 AA.LA.19 UA-LA.30 UA-LA.31	Pública		
			-	AA-LA.32		Privada	
	LA.3 CUEVA BERMEJA Zona industrial (LA-3.2 en la Adaptación)		P.2	OO.1		AA.LA.20	Pública
				UA.2.1		UA-LA.17	Privada
				UA.2.2		UA-LA.18	
		LA.4 JAGUA					
		LA.5-P.1 NÚCLEO PRIMITIVO (LA-5.1 en la Adaptación)	AA.1.1 - AA.1.2	AA.LA.21 AA.LA.38 AA.LA.42	Pública		
		UA.1.1 UA.1.2		UA-LA.19 UA-LA.20		Privada	
		LA.5-P.2 LOS BANQUITOS (LA-5.2 en la Adaptación)	AA.2.1 AA.2.2 AA.2.3 AA.2.4 AA.2.5 AA.2.6 AA.2.7 UA-2.1 AA.2.8 AA.2.9 AA.2.10	AA.LA.22 AA.LA.23 AA.LA.24 AA.LA.25 AA.LA.26 AA.LA.27 - AA.LA.28 AA.LA.29 AA.LA.30 AA.LA.31	Pública		
		LA.5-P.3 LA LADERA (LA-5.3 en la Adaptación)	UA.3.1a UA.3.1b UA.3.2	UA-LA.21 UA-LA.22 UA-LA.23		Privada	
		LA.5-P.4 EL CERCADO – PISTA MILITAR (LA-5.4 en la Adaptación)	P.4	AA.LA.41	Pública		
		LA.5-P.5 LAS BARRANQUERAS	P-5	Asentamiento rural en la Adaptación			



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN	
LITORAL DE ANAGA	LA.6 LAS TERESITAS	P-4 Suculum	UA.2	UA-LA.25	Pública
			UA.3	UA-LA.26	
			UA.4	UA-LA.27	
			AA.1	AA.LA.36	
			OO.1	AA.LA.37	
		UA.1	UA-LA.24	Privada	
		Las Teresitas	Ámbito A	Privada	
Ámbito B	Publica				



ÁMBITO	ÁREA	PGOU 92	Adaptación	SISTEMA EJECUCIÓN ADAPTACIÓN
MACIZO DE ANAGA	AR-13 LOMO DE LAS CASILLAS	AA.13.1 AA.13.2	AA.AR.28 AA.AR.29	Pública
	AR-15 IGUESTE DE SAN ANDRÉS	AA.1 AA.2 AA.3 AA.4	AA.AR.30 AA.AR.31 AA.AR.32 AA.AR.33	Pública
	AR-16 LA CARDONERA ALTA	-	AA.AR.36	





ANEXO VII A LA MEMORIA

TABLAS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS

CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

UNIDADES DE ACTUACION		SUPERFICIES (metros)				EDIFICABILIDAD		D		ED.M		D/ED.T		ED.T/A	
UA:	Descripción Ficha	A Industrial	B Residencial	B Esp. Libres	B Dotaciones	A Total A	B Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp.Lib	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T	ED.T/A	ED.T/A	
CENTRO HISTÓRICO															
UA-CH.2	CH-3 General Maza	2447,76	1592,55	549,66		2447,76	1592,55	4040,31		9082,14	2,25				
UA-CH.12	CH-6 Alameda	692,47	283,89	283,89		692,47	283,89	976,36	549,66	2760,00	2,83	10,28%	3,99	3,99	
UA-CH.3	CH-7 Cuzco 1	1185,59	1444,49	1444,49		1185,59	1444,49	2630,08	1444,49	4953,83	1,88	29,16%	4,18	4,18	
UA-CH.4	CH-9 Arriazo Benitez		104,53	104,53			104,53	104,53	104,53						
UA-CH.13	CH-15 Mencey	630,70	740,56	740,56		630,70	740,56	1371,26	740,56	1892,10	1,38	39,14%	3,00	3,00	
UA-CH.14	CH-15 Mencey	1005,91	4490,54	4490,54		1005,91	4490,54	5496,45	4490,54	3026,73	0,65	148,36%	3,01	3,01	
UA-CH.15	CH-15 Mencey	1231,57	1054,38			1231,57	1054,38	2285,95		7389,42	3,23		6,00	6,00	
UA-CH.7	CH-18 Salsolarios	1631,15	863,27	863,27		1631,15	863,27	2494,42	863,27	8155,70	3,27	10,58%	5,00	5,00	
UA-CH.8	CH-19 Angel Guimerá	448,55	379,59	379,59		448,55	379,59	828,14		2691,30	3,25		6,00	6,00	
UA-CH.10	CH-29 Centro Comercial														
TOTAL Ambito:		0	9273,7	3026,52	8476,94	9273,7	11503,46	20777,16	8476,94	39951,22	1,92		4,31	4,31	

UNIDADES DE ACTUACION		SUPERFICIES (metros)				EDIFICABILIDAD		D		ED.M		D/ED.T		ED.T/A	
UA:	Descripción Ficha	A Industrial	B Residencial	B Esp. Libres	B Dotaciones	A Total A	B Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp.Lib	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T	ED.T/A	ED.T/A	
ADIOLOS - GARCIA ESCAMEZ															
UA-GG1	GG-2 Baranquera - Cuchillos.	2088,76	985,85	985,85		2088,76	985,85	3074,61		6266,28	2,04				
UA-GG2	GG-2 Baranquera - Cuchillos.	4821,19	1696,92	1696,92	234,91	4821,19	2772,48	7593,67	1075,56	14463,57	1,90	7,44%	3,00	3,00	
UA-GG5	GG-2 Baranquera - Cuchillos	3765,55	1310,32	1310,32		3765,55	1310,32	5075,87		3792,18	0,76		1,01	1,01	
UA-GG3	GG-4 Tio Piro	1217,36	364,51	364,51		1217,36	364,51	1581,87		2617,44	1,65		2,15	2,15	
UA-GG4	GG-4 Tio Piro	1006,99				1006,99	0,00	1006,99		1604,52	1,69		1,59	1,59	
TOTAL Ambito:		0	12899,85	4357,6	840,65	12899,85	5668,07	18567,92	1075,56	28743,99	1,55		2,23	2,23	

UNIDADES DE ACTUACION		SUPERFICIES (metros)				EDIFICABILIDAD		D		ED.M		D/ED.T		ED.T/A	
UA:	Descripción Ficha	A Industrial	B Residencial	B Esp. Libres	B Dotaciones	A Total A	B Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp.Lib	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T	ED.T/A	ED.T/A	
LITORAL DE ANAGA															
UA-LA.2	LA 1.3 El rebollado - La Diana	1995,00	256,50	256,50		1995,00	1425,00	3420,00		3990,00	1,17	29,28%	2,00	2,00	
UA-LA.4	LA 1.3 El rebollado - La Diana	3584,58	3623,44	3623,44		3584,58	6627,61	10192,19		8599,55	0,84	34,93%	2,41	2,41	
UA-LA.5	LA 1.3 El rebollado - La Diana	5065,81	1170,91	1170,91		5065,81	3554,54	8620,35		11009,21	1,28	10,64%	2,17	2,17	
UA-LA.6	LA 1.3 El rebollado - La Diana	5431,10	3453,51	3453,51		5431,10	5931,15	11362,25		12822,02	1,13	19,32%	2,36	2,36	
UA-LA.7	LA 1.9 La Cardenera Baja	2159,18	1565,66	1565,66		2159,18	2429,87	4589,05		5090,95	1,11	16,88%	2,36	2,36	
UA-LA.28	LA 1.9 La Cardenera Baja	5336,63	1603,46	1603,46		5336,63	4606,04	9942,67		12661,49	1,27	23,71%	2,00	2,00	
UA-LA.8	LA 2.1 Maria Jimenez La Quebrada	981,68	753,99	753,99		981,68	753,99	1735,67		1963,36	1,13		2,00	2,00	
UA-LA.9	LA 2.1 Maria Jimenez La Quebrada	1552,45	1194,83	1194,83		1552,45	1194,83	2747,28		3104,90	1,13	11,49%	2,00	2,00	
UA-LA.11	LA 2.1 Maria Jimenez La Quebrada	663,15	668,80	668,80	152,39	663,15	821,19	1484,34	152,39	1326,30	0,89		2,00	2,00	
UA-LA.12	LA 2.1 Maria Jimenez La Quebrada	791,61	603,13	603,13		791,61	603,13	1394,74		1583,22	1,14		2,00	2,00	
UA-LA.13	LA 2.1 Maria Jimenez La Quebrada	390,13	261,11	261,11		390,13	261,11	651,24		780,26	1,20		2,00	2,00	
UA-LA.15	LA 2.1 Maria Jimenez La Quebrada	1473,79	1209,09	1209,09		1473,79	1209,09	2682,88		4091,59	1,53		2,78	2,78	
UA-LA.16	LA 2.5 Maria Jimenez Barro Nuevo	4773,44	487,68	487,68		4773,44	662,03	5435,47		14320,32	2,83	1,22%	3,00	3,00	
UA-LA.29	LA 2.6 Maria Jimenez Barro Nuevo	17823,73	10441,36	10441,36	3138,81	17823,73	17388,59	35212,32		42766,91	1,21	16,24%	2,40	2,40	
UA-LA.30	LA 3.1 Cueva Bermeja 1	3038,48	1635,82	1635,82		3038,48	1635,82	4674,30		5557,54	1,19	29,43%	1,83	1,83	
UA-LA.31	LA 3.1 Cueva Bermeja 1	1774,49	457,33	457,33		1774,49	457,33	2231,82		3548,98	1,69	12,85%	2,00	2,00	
UA-LA.32	LA 3.1 Cueva Bermeja 1	2110,65	804,78	804,78		2110,65	804,78	2915,43		4221,30	1,45	19,06%	2,00	2,00	
UA-LA.17	LA 3.2 Cueva Bermeja 2	3972,26	2001,67	2001,67		3972,26	2001,67	5973,93		5973,93	1,00		1,50	1,50	
UA-LA.18	LA 3.2 Cueva Bermeja 2	4893,62	1174,85	1174,85		4893,62	1886,99	6780,61		13449,95	1,98	35,73%	2,75	2,75	
UA-LA.19	LA 5.1 Nucleo Primitivo	452,85	323,67	323,67		452,85	323,67	776,52		905,70	1,17		2,00	2,00	
UA-LA.20	LA 5.1 Nucleo Primitivo	571,86	353,06	353,06		571,86	353,06	924,92		1429,65	1,49	24,70%	2,60	2,60	
UA-LA.21	LA 5.3 La Ladera	4193,53	5945,39	5945,39		4193,53	7721,29	11914,82		11827,16	0,95	15,74%	2,69	2,69	
UA-LA.22	LA 5.3 La Ladera	2152,64	2722,54	2722,54		2152,64	4010,29	6162,93		5875,23	0,95	21,92%	2,73	2,73	
UA-LA.23	LA 5.3 La Ladera	12898,87	2358,18	2358,18		12898,87	3663,91	16562,78		5846,75	0,35	22,33%	0,45	0,45	
UA-LA.24	LA 6 Las Teresitas	2514,00	1377,00	1377,00		2514,00	1639,00	4153,00		2514,00	0,61	10,42%	1,90	1,90	
UA-LA.25	LA 6 Las Teresitas	2435,00	2349,00	2349,00		2435,00	3313,00	5748,00		4870,00	0,85	19,79%	2,00	2,00	
UA-LA.26	LA 6 Las Teresitas	1377,00	1389,00	1389,00		1377,00	1641,00	3018,00		2754,00	0,91	9,15%	2,00	2,00	
UA-LA.27	LA 6 Las Teresitas	1617,00	2078,00	2078,00		1617,00	2985,00	4602,00		3234,00	0,70	28,05%	2,00	2,00	
TOTAL Ambito:		8865,88	87138,65	49476,63	27174,67	8865,88	80094,89	176099,42	30465,87	195573,271	1,11		2,04	2,04	

CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD											
UA:	Descripción Ficha	A		B		Dotaciones		Total A		Total B		C+A+B TOTAL		D Dot + Esp Lib		EDT TOTAL		ED.M MEDIA		D/EDT		EDT / A AB. NETO	
		Industrial	Residencial	Viviario	Esp. Libres	B	Dotaciones	Total A	Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	EDT / A AB. NETO								
OFRA																							
UA-O.1	Nuevo Obrero		6549,69	223,32	776,84			6549,69	1000,16	7549,85	776,84	13342,88	1,77										
UA-O.2	Nuevo Obrero		7081,83	223,32	776,84			7081,83	1000,16	8081,99	776,84	11330,93	1,40										
UA-O.3	Nuevo Obrero		893,51	2961,43	348,93			893,51	3310,36	4203,87	348,93	1429,62	0,34	24,41%	1,60								
PO.1	Nuevo Obrero		4730,18	3240,93	466,78			4730,18	3707,71	8437,89	168	14190,54	1,68	3,29%	3,00								
UA-O.5	Nuevo Obrero		4504,42	2415,35				4504,42	2415,35	6919,77	123	8500,00	1,23		1,89								
UA-O.6	Tristán		5832,83		1503,68			5832,83	1503,68	7336,51	105	7728,80	1,05	19,46%	1,33								
UA-O.8	Delicias Las Caballitas		929,28	747,25				929,28	747,25	1676,53	150	2521,02	1,50		2,71								
UA-O.9	Delicias Las Caballitas		1208,52	840,45		1200,77		1208,52	2041,22	3249,74	1200,77	2417,04	0,74	49,68%	2,00								
UA-O.10	Puente Tanco		6719,29					6719,29	0,00	6719,29		20157,87	3,00		3,00								
TOTAL Ambito:		0	38449,55	10652,05	3873,07	1200,77	0	38449,55	16926,86	55376,21	5073,84	81618,696	1,47			2,12							

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD											
UA:	Descripción Ficha	A		B		Dotaciones		Total A		Total B		C+A+B TOTAL		D Dot + Esp Lib		EDT TOTAL		ED.M MEDIA		D/EDT		EDT / A AB. NETO	
		Industrial	Residencial	Viviario	Esp. Libres	B	Dotaciones	Total A	Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	EDT / A AB. NETO								
VISTABELLA																							
UA-VB.2	El Ramonal		3814,37	699,35				3814,37	699,35	4513,72		11443,11	2,54										
UA-VB.4	Carvecera		5575,89	1447,06				5575,89	1447,06	7022,75	1447,06	35189,80	0,97	4,11%	1,20								
UA-VB.5	Cuesta Piedra -1	29323,83	2470,75	2776,05	2656,23			2470,75	5432,28	7903,03	2656,23	4730,13	0,60	56,16%	1,91								
TOTAL Ambito:		29323,83	6285,12	9051,09	4103,29	0	0	35608,95	13154,38	48763,33	4103,29	51361,836	1,05		1,44								

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD											
UA:	Descripción Ficha	A		B		Dotaciones		Total A		Total B		C+A+B TOTAL		D Dot + Esp Lib		EDT TOTAL		ED.M MEDIA		D/EDT		EDT / A AB. NETO	
		Industrial	Residencial	Viviario	Esp. Libres	B	Dotaciones	Total A	Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	EDT / A AB. NETO								
SALUD - PERU																							
UA-SP.1	Cuesta Piedra 2		6399,72	8142,98	2804,05		5425,25	6399,72	16372,28	22772,00		19199,16	0,84	42,86%	3,00								
UA-SP.2	Villa Ascension		5405,00	1281,14				5405,00	1281,14	6686,14		6211,47	0,93		1,15								
UA-SP.4	Buenavista Baja		1402,55	637,63				1402,55	2040,18	637,63		6280,63	3,08	10,15%	4,48								
UA-SP.5	Buenavista Baja		6157,15	8009,32	3754,22		4984,06	6157,15	16747,60	22904,75		8738,28	0,98	38,83%	3,68								
TOTAL Ambito:		0	19364,42	9424,12	3441,68	5425,25	0	19364,42	23716,3	43080,72	8866,93	54197,96	1,26		2,80								

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD											
UA:	Descripción Ficha	A		B		Dotaciones		Total A		Total B		C+A+B TOTAL		D Dot + Esp Lib		EDT TOTAL		ED.M MEDIA		D/EDT		EDT / A AB. NETO	
		Industrial	Residencial	Viviario	Esp. Libres	B	Dotaciones	Total A	Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	EDT / A AB. NETO								
LAS COLINAS																							
UA-LC.1	La Alegria		10198,55	13014,08			16634,05	10198,55	29648,13	39846,68		10095,56	0,25	164,75%	0,99								
UA-LC.2	La Alegria		8166,68	2926,68	1315,69			8166,68	4242,37	12409,05		8166,68	0,66	16,11%	1,00								
UA-LC.3	Las Masas		88890,05	21730,23	11771,24		18735,89	88890,05	52237,36	141127,41		63813,07	0,45	47,81%	0,72								
TOTAL Ambito:		0	107255,28	37670,39	13086,93	36369,34	0	107255,28	121497,8	228753,08	48456,87	82076,51	0,36		0,77								

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD											
UA:	Descripción Ficha	A		B		Dotaciones		Total A		Total B		C+A+B TOTAL		D Dot + Esp Lib		EDT TOTAL		ED.M MEDIA		D/EDT		EDT / A AB. NETO	
		Industrial	Residencial	Viviario	Esp. Libres	B	Dotaciones	Total A	Total B	C+A+B TOTAL	D Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	EDT / A AB. NETO								
COSTA SUR																							
UA-CS.1	Montaña de Taco		4412,01	688,28				4412,01	688,28	5100,29		13230,03	2,60		3,00								
UA-CS.2	Montaña de Taco		31006,98	6164,62				31006,98	6164,62	37171,60		54333,68	1,46		1,75								
UA-CS.5	Buenos Aires		7732,57	7916,45	830,90			7732,57	8747,35	16479,92	830,90	15000,00	0,93	5,43%	1,98								
UA-CS.6	Buenos Aires		8160,22	2938,56				8160,22	2938,56	11098,78		15125,53	1,36		1,85								
UA-CS.7	Buenos Aires		24497,41	6238,69				24497,41	6238,69	30736,10		40660,50	1,39		1,64								
TOTAL Ambito:		75609,19	0	23846,6	830,9	0	0	75609,19	4777,5	100586,69	830,9	138655,83	0,37		1,82								

CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

UNIDADES DE ACTUACION		SUPERFICIES (metros)					EDIFICABILIDAD					
UA:	Descripción Ficha	Area	A	B	Total B	C=A+B TOTAL	D Dot + Esp Lib	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T %	ED.T/A MEDIO	
		Industrial	Residencial	Viano	Esp. Libres	Dofaciones						
SUROESTE												
UA-SO.1	Rosario		777,35	1500,45	5625,78	1299,05	777,35	7126,23	7903,58	5625,78	1943,38	0,25
UA-SO.2	Rosario		3954,41	2284,02	3954,41	1299,05	3954,41	3563,07	7537,48	1299,05	15335,57	2,03
UA-SO.4	Rosario		5614,04	326,39	5614,04	326,39	3678,97	9293,01	16224,59	326,39	16224,59	1,75
UA-SO.125	Tinacer Bajo		9434,33	32328,27	5713,35	3181,48	2123,10	30657,43	33469,00	8894,83	31431,00	1,09
UA-SO.126	Tinacer Bajo		10477,71	10144,46	1695,33	5959,87	10477,71	17839,66	28317,37	7695,20	31431,00	1,11
UA-SO.127	Barranco Grande		1915,25	1240,98	1915,25	1240,98	1915,25	1240,98	3156,23	5745,75	15060,75	1,82
UA-SO.7	Barranco Grande		5642,75	801,00	1222,00	221,42	5642,75	2023,00	7665,75	1222,00	5060,75	1,96
UA-SO.8	Barranco Grande		5852,72	4491,11	1840,67	221,42	5852,72	6553,20	12405,92	2062,09	16329,00	1,32
UA-SO.10	Barranco Grande		2719,55	2077,47	2719,55	2077,47	2719,55	2077,47	4797,02	6525,60	8525,60	1,36
UA-SO.11	Barranco Grande		2719,55	2263,12	2719,55	2263,12	2719,55	2263,12	4982,67	6211,56	8211,56	1,25
UA-SO.13	Barranco Grande		15454,84	15703,72	5910,83	920,80	15454,84	22535,35	37990,19	6831,63	62999,32	1,66
UA-SO.14	Barranco Grande		1914,84	6165,18	907,89	4860,75	13424,88	13933,82	27358,70	5768,64	34838,46	1,27
UA-SO.15	Barranco Grande	11510,04	10668,75	11533,13	2707,54	7542,56	10668,75	21783,23	32451,98	10250,10	39579,77	1,19
UA-SO.137	Barranco Grande		2102,61	2295,52	1361,12	1044,68	2102,61	4701,32	6803,93	2405,80	8410,44	1,24
UA-SO.17	El Dragullo		3095,48	83,01	6406,52	0,00	0,00	9502,00	9502,00	6406,52	0,00	0,00
UA-SO.18	El Dragullo		383,37	83,01	383,37	83,01	383,37	83,01	466,38	959,43	2,06	
UA-SO.19	El Dragullo		5400,78	2262,84	1873,85	339,59	5400,78	4476,28	9877,06	16203,34	1,64	
UA-SO.20	El Dragullo		6916,30	3596,55	948,09	339,59	6916,30	4544,64	11480,94	20316,00	1,77	
UA-SO.21	El Dragullo		3708,72	2326,98	494,07	339,59	3708,72	2326,98	6035,70	10608,00	1,76	
UA-SO.22	El Dragullo		3770,97	2108,54	494,07	339,59	3770,97	2602,61	6373,58	11865,00	1,86	
UA-SO.23	El Dragullo		2404,14	1768,74	1220,37	328,73	2404,14	1768,74	4172,88	4808,00	1,15	
UA-SO.24	El Dragullo		2445,78	1587,47	1220,37	328,73	2445,78	2807,64	5293,62	4892,00	0,93	
UA-SO.25	El Dragullo		2326,64	1674,35	350,63	328,73	2326,64	2353,71	4690,35	5310,00	1,13	
UA-SO.26	El Dragullo		2591,79	1990,10	750,98	328,73	2591,79	2741,08	5332,87	5184,00	0,97	
UA-SO.27	El Dragullo		3488,30	1948,90	2433,80	0,00	3488,30	4382,70	7871,00	15645,00	1,99	
UA-SO.28	El Dragullo		7482,12	3435,24	2039,19	0,00	7482,12	5474,43	12965,55	2039,19	24020,51	1,85
UA-SO.29	El Dragullo		2908,86	2408,17	2085,39	0,00	2908,86	2408,17	5317,03	9627,00	1,81	
UA-SO.30	El Dragullo		4770,02	2884,90	2085,39	0,00	4770,02	2884,90	7654,92	12836,25	1,68	
UA-SO.128	El Dragullo		2281,63	1424,92	1066,99	0,00	2281,63	1424,92	3706,55	6408,10	1,73	
UA-SO.129	El Dragullo		7195,75	4643,94	3677,89	0,00	7195,75	5024,35	12906,68	14799,16	1,16	
UA-SO.141	El Dragullo		3629,70	1346,46	3677,89	0,00	3629,70	5024,35	8654,05	10889,10	1,26	
UA-SO.125B	Santa Maria del Mar	10606,20	5463,19	9826,59	5215,97	5583,51	5463,19	20636,07	26099,26	10809,48	0,82	
UA-SO.130	El Molino		15071,44	28866,11	7402,72	989,71	15071,44	39258,54	63936,18	8392,43	28278,74	0,44
UA-SO.131	El Molino		77290,41	23016,24	21754,08	0,00	77290,41	44770,32	123060,73	21754,08	92209,11	0,76
UA-SO.132	El Molino	41321,60	4979,88	60430,38	4596,45	10580,00	46301,48	75606,83	121908,31	15176,45	56261,24	0,46
UA-SO.133	El Molino	19313,82	12649,32	29003,80	3622,34	3622,34	31963,14	64599,28	32626,14	3622,34	30766,18	0,48
UA-SO.32	El Pilar		6796,82	2022,22	6796,82	0,00	6796,82	2022,22	8819,04	15993,84	1,54	
UA-SO.33	El Pilar		28602,12	11960,76	960,40	0,00	28602,12	12521,16	41123,28	51250,00	1,25	
UA-SO.34	El Pilar		24128,67	54844,15	1131,40	9456,42	146720,16	65431,97	212152,13	10587,82	200056,69	0,84
UA-SO.35	El Pilar		31864,00	12244,00	36467,00	0,00	31864,00	12244,00	44108,00	44610,00	1,01	
UA-SO.36	El Pilar		12636,00	5896,00	36467,00	0,00	12636,00	5896,00	42363,00	43760,00	1,03	
UA-SO.37	El Pilar		11614,70	2992,00	11614,70	0,00	11614,70	2992,00	15628,00	17690,00	1,13	
UA-SO.38	Sobradillo		11614,70	5529,58	1193,99	0,00	11614,70	6723,57	18338,27	23580,09	1,29	
UA-SO.39	Sobradillo		10901,01	3003,60	1299,62	0,00	10901,01	4303,42	15204,43	24677,67	1,62	
UA-SO.41	Sobradillo		10814,95	3705,89	733,93	0,00	10814,95	4718,79	15534,74	14174,00	0,91	
UA-SO.42	Sobradillo		14775,86	5739,45	1083,75	0,00	14775,86	6977,79	21753,65	16137,53	0,74	
UA-SO.43	Sobradillo		6185,16	1875,37	6185,16	0,00	6185,16	1875,37	8060,53	8608,31	1,07	
UA-SO.44	Sobradillo		16138,51	4499,92	16138,51	0,00	16138,51	4499,92	20638,43	14032,24	0,68	
UA-SO.45	Sobradillo		9672,48	2291,77	9672,48	0,00	9672,48	2291,77	11964,25	14705,03	1,23	
UA-SO.46	Sobradillo		3888,88	690,83	3888,88	0,00	3888,88	3476,67	7365,55	11069,11	1,50	
UA-SO.48	Sobradillo		2723,11	872,70	2723,11	0,00	2723,11	872,70	3595,81	5211,43	1,45	
SUMA PARCIAL 1 - Ambito:		286310,14	02650,08	384693,57	98617,02	56415,4	688960,23	576624,29	1265564,52	155232,49	1198619,067	0,95
UA-SO.48												1,74



CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

UNIDADES DE ACTUACION		SUPERFICIES (metros)				EDIFICABILIDAD		D		C+A+B		D		ED.T		D/ED.T		ED.T / A		
UA:	Descripción Área Fecha	A Industrial	B Esp. Libres	B Dotaciones	A Total A	B Total B	C+A+B TOTAL	D Dat + Esp Lib	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T	ED.T / A Ap. NETO	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T	ED.T / A Ap. NETO	ED.T TOTAL	ED.M MEDIA	D/ED.T	ED.T / A Ap. NETO
SUROESTE																				
UA-SO.48	SO-11 Sobradillo	10163,60	4122,33	250,20	10163,60	5550,10	15713,70	4372,63	30025,23	0,79	1,91	1,91	30025,23	0,79	1,91	1,91	30025,23	0,79	1,91	1,91
UA-SO.50	SO-11 Sobradillo	3227,78	486,88		3227,78	604,20	4011,15		8230,65	2,05	2,05	2,05	8230,65	2,05	2,05	2,05	8230,65	2,05	2,05	2,05
UA-SO.51	SO-11 Sobradillo	3227,78	486,88		3227,78	857,72	4085,50	486,88	7624,03	1,87	1,87	1,87	7624,03	1,87	1,87	1,87	7624,03	1,87	1,87	1,87
UA-SO.54	SO-11 Sobradillo	3232,06	2756,70		3232,06	2756,70	5988,76		9532,36	1,59	1,59	1,59	9532,36	1,59	1,59	1,59	9532,36	1,59	1,59	1,59
UA-SO.55	SO-11 Sobradillo	2417,26	621,02		2417,26	621,02	3038,28		4834,47	1,59	1,59	1,59	4834,47	1,59	1,59	1,59	4834,47	1,59	1,59	1,59
UA-SO.56	SO-11 Sobradillo	1822,81	377,22		1822,81	377,22	2200,03		3919,79	1,78	1,78	1,78	3919,79	1,78	1,78	1,78	3919,79	1,78	1,78	1,78
UA-SO.57	SO-11 Sobradillo	1561,81	505,16		1561,81	505,16	2066,97		3322,44	1,61	1,61	1,61	3322,44	1,61	1,61	1,61	3322,44	1,61	1,61	1,61
UA-SO.58	SO-11 Sobradillo	1602,13	1228,78		1602,13	1228,78	2830,91		3204,26	1,13	1,13	1,13	3204,26	1,13	1,13	1,13	3204,26	1,13	1,13	1,13
UA-SO.59	SO-11 Sobradillo	8642,28	228,82		8642,28	2849,83	11492,11	228,82	9038,52	0,79	0,79	0,79	9038,52	0,79	0,79	0,79	9038,52	0,79	0,79	0,79
UA-SO.60	SO-11 Sobradillo	2075,19	5083,25		2075,19	5083,25	7158,44		3556,00	0,60	0,60	0,60	3556,00	0,60	0,60	0,60	3556,00	0,60	0,60	0,60
UA-SO.61	SO-11 Sobradillo	7193,01	522,47		7193,01	2949,10	10142,11	2328,63	7679,60	0,76	0,76	0,76	7679,60	0,76	0,76	0,76	7679,60	0,76	0,76	0,76
UA-SO.62	SO-11 Sobradillo	6422,77	2990,63		6422,77	3596,53	10019,30	805,90	12319,26	1,23	1,23	1,23	12319,26	1,23	1,23	1,23	12319,26	1,23	1,23	1,23
UA-SO.63	SO-11 Sobradillo	8455,25	2424,75		8455,25	2424,75	10880,00		7808,44	0,72	0,72	0,72	7808,44	0,72	0,72	0,72	7808,44	0,72	0,72	0,72
UA-SO.66	SO-11 Sobradillo	2127,77	960,56		2127,77	960,56	3088,33	960,56	4255,72	1,38	1,38	1,38	4255,72	1,38	1,38	1,38	4255,72	1,38	1,38	1,38
UA-SO.67	SO-11 Sobradillo	4760,79	148,22		4760,79	2277,02	7037,81	148,22	9104,14	1,29	1,29	1,29	9104,14	1,29	1,29	1,29	9104,14	1,29	1,29	1,29
UA-SO.68	SO-11 Sobradillo	2343,50	584,95		2343,50	584,95	2928,45		4309,92	1,47	1,47	1,47	4309,92	1,47	1,47	1,47	4309,92	1,47	1,47	1,47
UA-SO.69	SO-11 Sobradillo	5505,42	3467,51		5505,42	3467,51	8972,93	3467,51	18857,41	1,88	1,88	1,88	18857,41	1,88	1,88	1,88	18857,41	1,88	1,88	1,88
UA-SO.70	SO-11 Sobradillo	3486,00	1205,30		3486,00	1205,30	4691,30		8842,10	1,46	1,46	1,46	8842,10	1,46	1,46	1,46	8842,10	1,46	1,46	1,46
UA-SO.71	SO-11 Sobradillo	3318,02	1236,57		3318,02	1236,57	4554,59		6244,35	1,37	1,37	1,37	6244,35	1,37	1,37	1,37	6244,35	1,37	1,37	1,37
UA-SO.72	SO-11 Sobradillo	13833,09	6093,44		13833,09	6093,44	19926,53	464,82	22599,78	1,13	1,13	1,13	22599,78	1,13	1,13	1,13	22599,78	1,13	1,13	1,13
UA-SO.73	SO-11 Sobradillo	2686,86	1009,95		2686,86	1009,95	3696,81		5030,73	1,36	1,36	1,36	5030,73	1,36	1,36	1,36	5030,73	1,36	1,36	1,36
UA-SO.134	SO-11 Sobradillo	5311,91	2474,66		5311,91	2474,66	7786,57		9737,45	1,26	1,26	1,26	9737,45	1,26	1,26	1,26	9737,45	1,26	1,26	1,26
UA-SO.135	SO-11 Sobradillo	346,59	270,79		346,59	270,79	617,38		693,18	1,12	1,12	1,12	693,18	1,12	1,12	1,12	693,18	1,12	1,12	1,12
UA-SO.77	SO-12 Llano del Moro	9074,48	1250,85		9074,48	1743,07	10817,55	1250,85	16298,24	1,00	1,00	1,00	16298,24	1,00	1,00	1,00	16298,24	1,00	1,00	1,00
UA-SO.79	SO-12 Llano del Moro	4707,39	1721,22		4707,39	1721,22	6428,61		7559,90	1,18	1,18	1,18	7559,90	1,18	1,18	1,18	7559,90	1,18	1,18	1,18
UA-SO.80	SO-12 Llano del Moro	5257,18	1921,15		5257,18	1921,15	7178,33		5853,96	0,82	0,82	0,82	5853,96	0,82	0,82	0,82	5853,96	0,82	0,82	0,82
UA-SO.81	SO-12 Llano del Moro	7144,31	2803,17		7144,31	2803,17	9947,48		7144,31	0,72	0,72	0,72	7144,31	0,72	0,72	0,72	7144,31	0,72	0,72	0,72
UA-SO.83	SO-12 Llano del Moro	6964,48	2219,91		6964,48	2219,91	9184,39		5223,36	0,57	0,57	0,57	5223,36	0,57	0,57	0,57	5223,36	0,57	0,57	0,57
UA-SO.84	SO-12 Llano del Moro	8311,76	3897,97		8311,76	3897,97	12209,73		7861,77	0,64	0,64	0,64	7861,77	0,64	0,64	0,64	7861,77	0,64	0,64	0,64
UA-SO.85	SO-12 Llano del Moro	4655,02	1685,52		4655,02	1685,52	6340,54		4655,02	0,73	0,73	0,73	4655,02	0,73	0,73	0,73	4655,02	0,73	0,73	0,73
UA-SO.88	SO-12 Llano del Moro	742,66	220,46	495,01	742,66	715,47	1458,13	495,01	1485,32	1,02	1,02	1,02	1485,32	1,02	1,02	1,02	1485,32	1,02	1,02	1,02
UA-SO.89	SO-12 Llano del Moro	7587,96	885,38	433,03	7587,96	5465,66	13053,62	1318,41	15049,82	1,15	1,15	1,15	15049,82	1,15	1,15	1,15	15049,82	1,15	1,15	1,15
UA-SO.90	SO-12 Llano del Moro	3348,55	2089,27		3348,55	2089,27	5437,82	367,34	6697,10	1,23	1,23	1,23	6697,10	1,23	1,23	1,23	6697,10	1,23	1,23	1,23
UA-SO.91	SO-12 Llano del Moro	3391,07	2612,25		3391,07	2612,25	6003,32		6782,14	1,13	1,13	1,13	6782,14	1,13	1,13	1,13	6782,14	1,13	1,13	1,13
UA-SO.92	SO-12 Llano del Moro	6563,47	2793,91		6563,47	2793,91	9357,38		12768,62	1,36	1,36	1,36	12768,62	1,36	1,36	1,36	12768,62	1,36	1,36	1,36
UA-SO.93	SO-12 Llano del Moro	5138,38	1662,71		5138,38	1662,71	6801,09		9874,68	1,45	1,45	1,45	9874,68	1,45	1,45	1,45	9874,68	1,45	1,45	1,45
UA-SO.94	SO-12 Llano del Moro	9652,56	3799,96		9652,56	5011,38	14663,94		16604,50	1,13	1,13	1,13	16604,50	1,13	1,13	1,13	16604,50	1,13	1,13	1,13
UA-SO.95	SO-12 Llano del Moro	8384,61	4073,48		8384,61	4073,48	12458,09	1211,42	6288,46	0,50	0,50	0,50	6288,46	0,50	0,50	0,50	6288,46	0,50	0,50	0,50
UA-SO.96	SO-12 Llano del Moro	11908,25	7314,08		11908,25	7314,08	19222,33		9290,39	0,48	0,48	0,48	9290,39	0,48	0,48	0,48	9290,39	0,48	0,48	0,48
UA-SO.97	SO-12 Llano del Moro	554,50	185,31		554,50	185,31	739,81	185,31	1108,00	1,07	1,07	1,07	1108,00	1,07	1,07	1,07	1108,00	1,07	1,07	1,07
UA-SO.98	SO-12 Llano del Moro	3303,00	1251,29		3303,00	1991,10	5294,10		6116,40	1,16	1,16	1,16	6116,40	1,16	1,16	1,16	6116,40	1,16	1,16	1,16
UA-SO.99	SO-12 Llano del Moro	2231,60	891,10		2231,60	891,10	3122,70		3935,76	1,26	1,26	1,26	3935,76	1,26	1,26	1,26	3935,76	1,26	1,26	1,26
UA-SO.100	SO-12 Llano del Moro	2873,13	1026,14		2873,13	1026,14	3899,27		5227,62	1,34	1,34	1,34	5227,62	1,34	1,34	1,34	5227,62	1,34	1,34	1,34
UA-SO.101	SO-12 Llano del Moro	5398,23	1920,56		5398,23	2386,54	7784,77	465,98	7653,35	0,88	0,88	0,88	7653,35	0,88	0,88	0,88	7653,35	0,88	0,88	0,88
UA-SO.102	SO-12 Llano del Moro	3562,81	353,64		3562,81	1644,00	5206,81	353,64	3562,81	1,00	1,00	1,00	3562,81	1,00	1,00	1,00	3562,81	1,00	1,00	1,00
UA-SO.103	SO-12 Llano del Moro	5912,03	2745,87		5912,03	3717,45	9629,48		6740,56	0,70	0,70	0,70	6740,56	0,70	0,70	0,70	6740,56	0,70	0,70	0,70
UA-SO.104	SO-12 Llano del Moro	2420,56	447,55		2420,56	447,55	2868,11		3622,70	1,28	1,28	1,28	3622,70	1,28	1,28	1,28	3622,70	1,28	1,28	1,28
UA-SO.105	SO-12 Llano del Moro	5596,28	2272,89		5596,28	4929,17	10525,45	2272,89	5596,28	0,63	0,63	0,63	5596,28	0,63	0,63	0,63	5596,28	0,63	0,63	0,63
SUMA PARCIAL 2 - Ambito:		0	12142,63	2139,46	196065,75	100610,47	296676,22	142820,89	301488,5915	1,02	1,02									

CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD						
UA:	Descripción Ficha	A	B	Residencial	Viviario	Esp. Libres	Dotaciones	A	B	Total B	C+A+B TOTAL	D	Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	E.O.T / A Ab. V.C.T.C.	
SUROESTE																		
UA-SO.106	SO-12	Llano del Moro	3871,45	2801,63	3871,45	2801,63	3871,45	2801,63	6673,08	0,00	3871,45	0,00	3871,45	0,80	0,80	5,15%	0,99	
UA-SO.107	SO-12	Llano del Moro.	7532,04	1533,01	7532,04	1533,01	7532,04	1533,01	9453,01	387,96	7532,04	0,80	7532,04	0,80	0,80	5,15%	0,99	
UA-SO.108	SO-12	Llano del Moro.	6039,63	1532,47	6039,63	1532,47	6039,63	1532,47	7572,10	0,00	6039,63	0,00	6039,63	0,80	0,80	5,15%	0,99	
UA-SO.109	SO-12	Llano del Moro	8853,00	2431,11	8853,00	2431,11	8853,00	2431,11	11284,11	0,00	8853,00	0,00	8853,00	1,23	1,23	5,15%	1,41	
UA-SO.110	SO-12	Llano del Moro.	6043,27	686,09	6043,27	686,09	6043,27	686,09	6729,36	0,00	6043,27	0,00	6043,27	1,27	1,27	5,15%	1,41	
UA-SO.111	SO-12	Llano del Moro	1137,19	195,10	1137,19	195,10	1137,19	195,10	1332,29	0,00	1137,19	0,00	1137,19	1,71	1,71	5,15%	2,00	
UA-SO.112	SO-12	Llano del Moro	2274,27	1082,25	2274,27	1082,25	2274,27	1082,25	3356,52	0,00	2274,27	0,00	2274,27	1,14	1,14	5,15%	1,88	
UA-SO.113	SO-12	Llano del Moro	2207,85	1237,22	2207,85	1237,22	2207,85	1237,22	3445,07	0,00	2207,85	0,00	2207,85	1,28	1,28	5,15%	2,00	
UA-SO.114	SO-12	Llano del Moro	4961,32	1822,67	4961,32	1822,67	4961,32	1822,67	6783,99	0,00	4961,32	0,00	4961,32	1,24	1,24	5,15%	1,70	
UA-SO.115	SO-12	Llano del Moro	1579,00	473,92	1579,00	473,92	1579,00	473,92	2052,92	0,00	1579,00	0,00	1579,00	1,54	1,54	5,15%	2,00	
UA-SO.116	SO-12	Llano del Moro	7240,48	2604,31	7240,48	2604,31	7240,48	2604,31	9844,79	0,00	7240,48	0,00	7240,48	1,45	1,45	5,15%	1,97	
UA-SO.118	SO-13	El Tablero	7976,80	4787,51	7976,80	4787,51	7976,80	4787,51	12764,31	0,00	7976,80	0,00	7976,80	1,25	1,25	5,15%	2,00	
UA-SO.119	SO-13	El Tablero	14735,23	10689,10	14735,23	10689,10	14735,23	10689,10	31702,48	6278,15	14735,23	0,76	25,94%	24203,84	0,76	25,94%	2,00	
UA-SO.120	SO-22	Industrial La Gallega	20530,92	25869,22	20530,92	25869,22	20530,92	25869,22	94848,49	18274,22	20530,92	0,55	34,96%	52268,30	0,55	34,96%	1,03	
UA-SO.121	SO-22	Industrial La Gallega	13685,00	7877,00	13685,00	7877,00	13685,00	7877,00	26466,00	4904,00	13685,00	0,80	23,03%	21297,00	0,80	23,03%	1,56	
UA-SO.122	SO-28	El Tablero	8031,00	3698,00	8031,00	3698,00	8031,00	3698,00	16034,00	4305,00	8031,00	0,73	36,57%	11772,00	0,73	36,57%	1,47	
UA-SO.123	SO-28	El Tablero	35919,00	18508,00	35919,00	18508,00	35919,00	18508,00	67947,00	13520,00	35919,00	0,70	28,34%	47709,00	0,70	28,34%	1,33	
UA-SO.124	SO-28	El Tablero	37444,24	182104,29	37444,24	182104,29	37444,24	182104,29	676327,35	66015,61	37444,24	0,86	58,32%	583283,4315	0,86	58,32%	1,44	
SUMA PARCIAL 3 - Ambito:			30174,13	374446,24	30174,13	374446,24	30174,13	374446,24	676327,35	66015,61	30174,13	0,86	58,32%	583283,4315	0,86	58,32%	1,44	
SUROESTE																		
SUMA TOTAL Ambito:			316484,28	973162,07	316484,28	973162,07	316484,28	973162,07	2218970,85	235530,09	316484,28	0,94	58,12%	2084401,15	0,94	58,12%	1,62	

UNIDADES DE ACTUACIÓN		SUPERFICIES (metros)										EDIFICABILIDAD						
UA:	Descripción Ficha	A	B	Residencial	Viviario	Esp. Libres	Dotaciones	A	B	Total B	C+A+B TOTAL	D	Dot + Esp Lib	EDT TOTAL	ED.M MEDIA	D/EDT	E.O.T / A Ab. V.C.T.C.	
LA SALLE																		
UA-LS.1	LS-2	El Greco	2090,55	929,28	2090,55	929,28	2090,55	929,28	3019,83	0,00	2090,55	0,69	2069,65	0,69	0,69	15,12%	0,99	
UA-LS.2	LS-2	El Greco	4378,98	2028,88	4378,98	2028,88	4378,98	2028,88	6407,86	0,00	4378,98	0,68	4335,19	0,68	0,68	15,12%	0,99	
UA-LS.3	LS-4	Tomé Cano	1450,59	988,08	1450,59	988,08	1450,59	988,08	2438,67	0,00	1450,59	2,23	5444,18	2,23	2,23	15,12%	3,75	
UA-LS.4	LS-4	Tomé Cano	4773,70	6474,84	4773,70	6474,84	4773,70	6474,84	11248,54	6474,84	4773,70	3,81	42832,84	3,81	3,81	15,12%	8,97	
UA-LS.5	LS-5	La Salle	2686,01	4270,82	2686,01	4270,82	2686,01	4270,82	6956,83	0,00	2686,01	0,62	4297,62	0,62	0,62	15,12%	1,60	
UA-LS.6	LS-5	La Salle	2528,54	625,87	2528,54	625,87	2528,54	625,87	3154,41	0,00	2528,54	3,21	10114,16	3,21	3,21	15,12%	4,00	
UA-LS.7	LS-6	Rascacielos	4776,60	5318,90	4776,60	5318,90	4776,60	5318,90	10095,50	0,00	4776,60	2,78	28078,20	2,78	2,78	15,12%	5,88	
TOTAL Ambito:			0	22684,97	0	22684,97	0	22684,97	43321,64	0,00	22684,97	2,24	97171,836	2,24	2,24	15,12%	4,28	





ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA DELIMITADOS EN EL SUROESTE



En el ámbito Suroeste del PGOU-92 una parte importante de la ordenación pormenorizada está remitida a instrumentos de desarrollo preexistentes o a redactar (Planes Especiales y Planes Parciales). Al elaborar la presente Adaptación Básica ha parecido conveniente delimitar en los planos de ordenación del Suroeste los ámbitos en los que la ordenación está remitida a un instrumento de desarrollo. Además, cada uno de estos ámbitos de ordenación remitida ha recibido un código (AOR-SO-**). En el texto de la ficha de cada área o sector se indica el instrumento que resulta de aplicación y su fecha de aprobación en su caso.

En la siguiente tabla se indican los ámbitos del Suroeste con ordenación remitida, la denominación adoptada para el ámbito, y cuando ya se ha tramitado, el instrumento de aplicación.



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA (AOR) SUROESTE			
ÁREA / SECTOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN PGOU-92	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN LA ADAPTACIÓN BÁSICA	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL AOR
SO-1 ROSARITO	P-1	AOR-SO-1	Plan Parcial "El Andén" y Plan General.
	P-2	AOR-SO-2	Plan Especial del P-2 SO-4, aprobado definitivamente el 19-12-97 y Plan General.
SO-2 TÍNCER BAJO	P-1	AOR-SO-3	Plan General y Plan Especial del P-1 SO-2, aprobado definitivamente el 31-7-01
	P-2 y P-3	AOR-SO-43	Plan General y Plan Especial, a tramitar
SO-3 BARRANCO GRANDE - POLIGONO	SO-3	AOR-SO-4	Plan Parcial Polígono del Rosario y sus modificaciones. Plan General subsidiariamente y con las modificaciones que introduce.
	P-1	AOR-SO-5	Plan General y Plan Especial del P-1 SO-4, aprobado definitivamente el 17-5-96
SO-4 BARRANCO GRANDE	P-2	AOR-SO-6	Plan General y Plan Especial del P-2 SO-4 "La Monja", aprobado definitivamente el 21-10-94
	P-3	AOR-SO-7	Plan General y Plan Especial del P-3 SO-4, aprobado definitivamente el 21-4-95
	P-4	AOR-SO-8	Plan General y Plan Especial del P-4 SO-4, aprobado definitivamente el 21-6-96



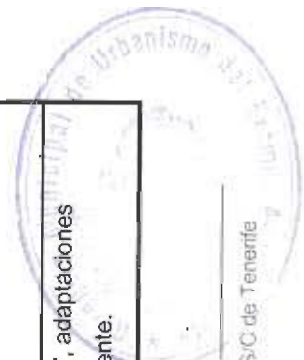


ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA (AOR) SUROESTE			
ÁREA / SECTOR PGOU-92	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN PGOU-92	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN LA ADAPTACIÓN BÁSICA	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL AOR.
SO-5 EL DRAGUILLO	P-1	AOR-SO-9	Plan General y Plan Especial del P-1 SO-5, aprobado definitivamente el 19-12-97
	P-2	AOR-SO-10	Plan General y Plan Especial del P-2 SO-5, aprobado definitivamente el 22-2-00
	P-3	AOR-SO-11	Plan General y Plan Especial del P-3 SO-5, aprobado definitivamente el 16-4-99
	P-4A	AOR-SO-12	Plan General y Plan Especial del P-4A SO-5 "La Era", aprobado definitivamente el 20-12-96.
	P-4B	AOR-SO-13	Plan General y Plan Especial del P-4B SO-5 "El Pescador", aprobado definitivamente el 21-6-96.
SO-6 LOS ALISIOS	SO-6	AOR-SO-14	Plan Parcial "Alisios II", aprobado definitivamente el 23-11-83.
SO-7 SANTA MARÍA DEL MAR (URBANO)	P-1	AOR-SO-15	Plan Especial del P-1 SO-7 "Inlesa", con las modificaciones que introduce el Plan General.
	P-3	AOR-SO-17	Plan General y Plan Especial del P-3 SO-7, aprobado definitivamente el 21-2-97.





ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA (AOR) SUROESTE			
ÁREA / SECTOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN PGOU-92	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN LA ADAPTACIÓN BÁSICA	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL AOR
SO-8 EL MOLINO	SO-8	AOR-SO-18	Modificación del Plan Parcial "El Molino", aprobada definitivamente el 25-4-94 y Plan General.
SO-9 EL PILAR	P-1	AOR-SO-19	Plan General y Plan Especial del P-1 SO-9, aprobado definitivamente el 16-1-98
	P-2	AOR-SO-20	Plan General y Plan Especial del P-2 SO-9, aprobado definitivamente el 1-7-97
	P-1	AOR-SO-21	Plan General y Plan Especial a tramitar.
SO-10 CRUZ DE LA GALLEGA	-	AOR-SO-22	Plan Parcial polígono "El Rosario" y sus modificaciones. Plan General subsidiariamente y con las modificaciones que introduce.
SO-11 EL SOBRADILLO	SO-11	AOR-SO-23	Plan General y Plan Especial "El Sobradillo" SO-11, aprobado definitivamente el 22-9-95.
SO-12 LLANO DEL MORO	SO-12	AOR-SO-24	Plan General y Modificación del Plan General para el ámbito de Llano del Moro SO-12, aprobada definitivamente el 13-7-95.
SO-14 ACORÁN	-	AOR-SO-25	Plan General y Plan Especial para el ámbito de la costa de Acorán, a tramitar.
	-	AOR-SO-26	Plan Especial Acorán, Instrumento de Modificación del "Sector Central", adaptaciones parcelarias y resto de figuras de desarrollo. Plan General subsidiariamente.



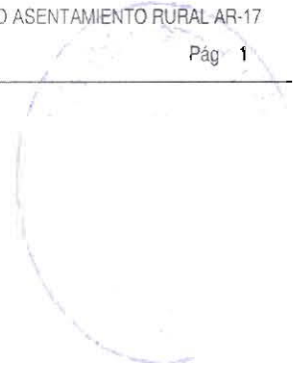


ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA (AOR) SUROESTE		INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL AOR	
ÁREA / SECTOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN PGOU-92	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN LA ADAPTACIÓN BÁSICA	
SO-15 BARRANCO MARRERO	SO-15	AOR-SO-27	Plan Parcial polígono El Rosario y sus modificaciones. Plan General subsidiariamente y con las modificaciones que introduce.
SO-16 LA GALLEGA – POLÍGONO (URBANIZABLE)	SO-16 (parte)	AOR-SO-28	Plan Parcial polígono El Rosario y sus modificaciones. Plan General subsidiariamente y con las modificaciones que introduce.
SO-17 AÑAZA	SO-17	AOR-SO-29	Plan Parcial Añaza de 1983 y sus modificaciones puntuales y Plan General.
SO-18 RESIDENCIAL CUEVAS BLANCAS	SO-18	AOR-SO-30	Plan Parcial "Residencial Cuevas Blancas" aprobado definitivamente el 19-11-93 y sus modificaciones posteriores y Plan General.
SO-19 INDUSTRIAL CUEVAS BLANCAS	SO-19	AOR-SO-31	Plan Parcial a tramitar y Plan General.
SO-20 INDUSTRIAL EL CHORRILLO	SO-20	AOR-SO-32	Plan Parcial "Industrial El Chorrillo" aprobado definitivamente el 18-10-96 y Plan General.
SO-21 INDUSTRIAL LA MONJA	SO-21	AOR-SO-33	Plan General y Plan Parcial a tramitar.
SO-22 INDUSTRIAL LA GALLEGA	SO-22	AOR-SO-34	Plan Parcial aprobado definitivamente el 16-3-01 y Plan General.
SO-23 DRAGUILLO SUR	SO-23	AOR-SO-35	Plan General y Plan Parcial a tramitar



ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA (AOR) SUROESTE			
ÁREA / SECTOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN PGOU-92	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EN LA ADAPTACIÓN BÁSICA	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN EN EL AOR
SO-24 GLASOR	SO-24	AOR-SO-36	Plan Parcial "Glasor" aprobado definitivamente el 17-7-98 y Plan General
SO-25 BARRANCO DEL MUERTO	SO-25	AOR-SO-37	Plan General y Plan Parcial a tramitar
SO-26 COSTA HUMILLADERO	SO-26	AOR-SO-40	Plan General y Plan Parcial a tramitar
SO-28 RESIDENCIAL EL TABLERO	SO-28	AOR-SO-41	Plan Parcial "Residencial El Tablero", aprobado definitivamente el 19-9-97 y Plan General.
SO-30 PERIFERIA SUR	SO-30	AOR-43	Plan General y Plan Parcial de Ordenación a tramitar.
SO-31 SANTA MARÍA DEL MAR (URBANIZABLE)	P-2 (parte)	AOR-16	Plan General y Plan Parcial de Ordenación a tramitar.





ANEXO IX A LA MEMORIA

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO RURAL EN EL TABLERO



JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO RURAL EN EL TABLERO

A) Al norte del barrio de El Tablero, en suelo rústico común del PGOU-92, existe un núcleo de edificación consolidada con uso residencial. El mencionado núcleo tienen cierta estructura interna y la edificación se dispone alineada hacia varias calles reconocidas en el callejero municipal: La Araña, Capuchina, La Montañeta, Anémona, Pensamiento, Begonia y Crisantemo. La mayor parte de este viario cuenta con calzada pavimentada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público.

Asumiendo la existencia de este núcleo residencial en suelo rústico, y a los efectos de poder controlar y regular los procesos edificatorios que se dan en él, ha parecido conveniente categorizar su ámbito como Asentamiento Rural. En el Plan General el nuevo Asentamiento Rural se ha denominado como "Altos de El Tablero" asignándole el código AR-17.

B) El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TR), en su artículo 55, establece que cuando en el suelo rústico existan formas tradicionales de poblamiento rural, el planeamiento podrá adscribir ese suelo a la categoría de asentamiento rural, de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular.

El TR también indica que los asentamientos rurales se forman por aquellas entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

El suelo rústico que se propone categorizar como asentamiento rural responde a las características que se recogen en el TR.

C) El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), en su artículo 3.8.3.1 contiene los criterios de reconocimiento y delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas. A continuación se justificará que el nuevo asentamiento propuesto verifica los mencionados criterios:

C.1) En el apartado 2 del artículo 3.8.3.1 se establece que el planeamiento debe delimitar como asentamiento rural aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria como para considerarlas un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no



aconsejen su clasificación como suelo urbano. Como se ha indicado, en el suelo rústico delimitado como asentamiento rural AR-17 se cumplen las mencionadas condiciones.



C.2) En el apartado 4 del artículo 3.8.3.1 se establece que en el suelo delimitado como asentamiento, el uso de vivienda y las intervenciones de transformación territorial vinculadas deben producirse en base a las lógicas propias de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red existente de caminos.

En el plano catastral de la zona se observa que la propiedad se distribuye siguiendo un modelo propio de las zonas rurales. La red viaria que se propone se apoya sobre las calles y caminos existentes proponiéndose únicamente la regularización de anchos y pendientes.

C.3) Se estima también que las características del suelo y su previsible evolución no hacen necesario ni conveniente que el planeamiento establezca mecanismos de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.

C.4) En el apartado 4 del artículo 3.8.3.1.4 también se establece que en el asentamiento propuesto la densidad de viviendas por hectárea debe ser superior a cinco viviendas y que el núcleo formará un conjunto mínimo de 10 viviendas.

El nuevo asentamiento propuesto AR-17 se forma por dos bolsas de suelo contiguas A y B que verifican las condiciones de densidad exigidas en el PIOT, como se justifica en el siguiente cuadro.

ÁMBITO CONSIDERADO	SUPERFICIE (Ha)	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv/Ha)
AR-17 (parte A)	3,87	60	15,50
AR-17 (parte B)	0,82	10	12,20
Total AR-17	4,69	70	14,93

C.5) El PIOT también establece que los asentamientos rurales podrán ser delimitados en suelos adscritos a ARH de protección territorial o de protección económica 1 y 2 (artículo 3.8.3.1.7). En el caso de referencia, el suelo rústico categorizado como asentamiento rural se dispone sobre un ARH de protección económica 1 del PIOT por lo que se verifica la mencionada condición.

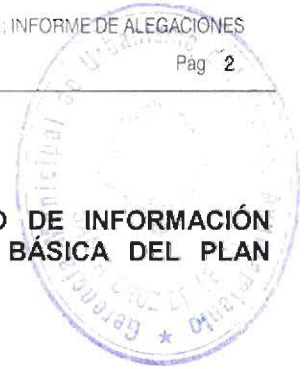


ANEXO X

INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA



INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE 1992 AL DL-1/2000



El documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. El expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes. La publicación en uno de los diarios de mayor circulación y en el Boletín Oficial de la provincia se produjo el 30-10-02.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2.003, acordó aprobar provisionalmente el documento de Adaptación Básica del PGOU-92, así como remitir el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC).

La COTMAC, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2.004, acordó aprobar definitivamente el documento, de forma parcial, y a reserva de la subsanación (previa a la publicación) de una serie de reparos que se detallan en el citado acuerdo, así como suspender la aprobación definitiva hasta tanto se subsanen las correspondientes determinaciones que se señalan, incluido el sometimiento a nuevo trámite de información pública, para las siguientes Áreas y Sectores:

- Área de Valleseco, polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8, y UA-LA-3.
- Área de María Jiménez (LA-2), Polígono 7.
- Área de San Andrés (LA-5), Polígono 5
- Área de Camino Oliver (LC-10)
- Área de Santa María del Mar (SO-7)
- Sector SO-26 (Costa Humilladero)
- Sector SO-29 (Lomo Lizcano).

El presente documento (Texto Refundido de la Adaptación Básica del PGOU-92 a las leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias –DL-1/2000–), conteniendo la subsanación de los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC, fue sometido al Pleno de la Corporación Municipal celebrado en sesión ordinaria del 18 de marzo de 2005 para la aprobación inicial de la nueva ordenación de los ámbitos afectados por el Acuerdo de la COTMAC de 29 de diciembre de 2.004 y su sometimiento a información pública durante el plazo de un mes a partir de la fecha de 23 de mayo de 2005 de publicación en el boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.



Como resultado de dicho periodo de Información Pública se han presentado en total 2 alegaciones al expediente. Una vez realizado un estudio particular de cada alegación, se han elaborado los siguientes informes en el que se justifica y se hace la correspondiente propuesta de resolución.

Las alegaciones presentadas son las siguientes:

Nº	Alegante	Ámbito de la alegación	Fecha de presentación	Propuesta de resolución
1	Juan Yanes Déniz y otros	Litoral de Anaga	23-06-05	Estimar parcialmente
2	Amós Lutzardo Castañeda	Las Colinas	19-05-05	Estimar en su totalidad

A continuación se adjunta el informe específico de cada una de las alegaciones presentadas.

**DATOS ALEGACIÓN nº1**

FECHA PRESENTACION	23-06-05
ALEGANTES	Juan Yanes Déniz, Vicente Pérez González, Carmen García Regalado y Fernando Déniz García

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Litoral de Anaga
AREA / SECTOR	María Jiménez (LA-2), Polígono 7 "Pista a los Valles"
DIRECCIÓN	C/ Serrano nº 2. Santa Cruz de Tenerife

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

Señalan ser titulares de las fincas denominadas "Cadenas del Salto", El Cercado, en el Valle de El Bufadero en Santa Cruz de Tenerife, clasificadas como Suelo Urbano Común según el Plan General de 1.992 (Polígono 7, Área LA-2), con uso residencial colectiva en tipología cerrada, y dos manzanas traseras con el tipo edificatorio de Ciudad Jardín.

Dichas fincas quedan clasificadas en la Adaptación Básica como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) por las modificaciones suscitadas del Acuerdo de la COTMAC de 29 de diciembre de 2.004.

Se señala que en el mismo Acuerdo de la COTMAC algunas zonas del Área de Valleseco para las que determina que han de clasificarse como Suelo Urbanizable, el documento aprobado como Texto Refundido propone su mantenimiento como Suelo Urbano No Consolidado en base a encontrarse en ejecución las Unidades de Actuación a que pertenecen.

Se manifiesta que sus propiedades se encuentran con frente a la carretera Pista a los Valles (frente consolidado por la edificación parcialmente) y reúnen las condiciones físicas y de ordenación para considerarse Suelo Urbano Consolidado según el artículo 50 a), 1 y 2 del DL-1/2000. Por ello, dichas parcelas consolidadas habrían de excluirse de la distribución de cargas del resto de la antigua Unidad (Polígono 7).

Se expresa a su vez que el resto de la Unidad no permite la justa distribución entre beneficios y cargas, haciendo referencia a los artículos 4, 6.1, 73.4 y 94 del DL-1/2000.

Por todo ello se solicita que se mantenga la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de las fincas de su propiedad, sin perjuicio de que se delimiten actuaciones urbanísticas aisladas para la obtención y urbanización del suelo que el Plan califica como espacios libres y deportivo.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Analizadas las alegaciones y revisada la ordenación, una vez hechas las oportunas comprobaciones en el lugar, se entiende que si bien existe una parte del antiguo Polígono 7 que se ha consolidado por la edificación sin que previamente se hubiese producido el desarrollo de la Unidad de Actuación a que pertenecía el suelo que ocupa (Polígono 7), el resto del territorio afectado no reúne ninguna de las condiciones a que se refiere el artículo 50. a. 1 del DL-1/2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias para que pudiese clasificarse siquiera como Suelo Urbano.



Por otro lado, la superficie del terreno no desarrollado tiene la entidad suficiente para permitir que a través de su desarrollo mediante planeamiento parcial o especial, pueda producirse la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación, tal como prevé la legislación urbanística aplicable, por lo que se justifica sobradamente su clasificación como Suelo Urbanizable, tal como determina el Acuerdo de la Cotmac de 29 de Diciembre de 2.004.

Por lo tanto se propone estimar parcialmente la alegación presentada en el sentido de categorizar como Suelo Urbano Consolidado la zona de la finca realmente consolidada por edificación y desestimar el resto, manteniéndolo como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.



DATOS ALEGACIÓN nº 2

FECHA PRESENTACION	29-10-02
ALEGANTE	Amos Lutzardo Castañeda

UBICACIÓN DEL SUELO

AMBITO	Las Colinas
AREA / SECTOR	Camino Oliver (LC-10)
DIRECCIÓN	C/ Poeta Tomás Morales nº 2

SINTESIS DE LO MANIFESTADO EN LA ALEGACIÓN

En el escrito presentado se hacen, entre otras, las siguientes manifestaciones:

- La parcela de su propiedad tiene un trozo en tipología de edificación abierta y otro trozo en ciudad jardín. Los dos trozos resultan in edificables de forma independiente. Propone que se unifiquen las condiciones edificatorias de la parcela.

INFORME Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

- Se reitera una alegación al documento aprobado inicialmente en la que se indicaba que la parcela de referencia se subdivide en dos trozos con aprovechamientos y tipologías diferentes según el PGOU-92.

- Se recuerda que el alegante ha tramitado varios expedientes en los que se solicitaba la unificación de las condiciones edificatorias de la parcela. También se ha presentado a tramitación una propuesta de Modificación Puntual del Plan General con este objeto.

- Dadas las características formales y dimensionales de la parcela y el estado de consolidación del entorno, su desarrollo edificatorio es muy complicado dificultándose la obtención de una solución edificatoria coherente. Se advierte, además, que el trozo de parcela con tipología unifamiliar aislada no da frente a la vía pública.

- A dichas manifestaciones en el trámite de información pública anterior se estimó la alegación presentada en el sentido de definir una tipología única para toda la parcela manteniendo como edificabilidad y como número máximo de viviendas la suma de las que resultarían según la normativa actualmente vigente. La nueva tipología debe mantener también la misma ocupación del suelo, retranqueos y alturas máximas. La altura máxima debería reducirse en la parte de la parcela situada frente a edificaciones existentes con el objeto de mantener sus actuales vistas.

Dada la singularidad de la parcela se estimó necesario que previamente al desarrollo edificatorio se tramite un Estudio de Detalle en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento con los parámetros edificatorios que se establecen.

Se estableció a su vez que la altura de la edificación habría de medirse desde la rasante de la Calle de Tomás Morales.

Contra esta determinación se manifiesta oposición al entenderse que constituye una reserva de dispensación, toda vez que la medición de la altura en las parcelas del entorno se hace de acuerdo a la norma general de edificación abierta, es decir, a partir de la cota de suelo (artículo 9.3.1 de las Normas Urbanísticas).

Una vez revisada la ficha correspondiente se propone estimar la alegación en el sentido de aplicar el mismo criterio de medición de la altura reguladora máxima que para el resto de la tipología abierta del Plan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ADAPTACIÓN AL REAL DECRETO DEL PGOU-92 AL DL-1/2000

ANEXO XI: SECTOR SO-26. ADECUACIÓN AL PIOT

Pág 1



ANEXO XI A LA MEMORIA
JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SO-26 DE SUELO
URBANIZABLE "COSTA HUMILLADERO" EN RELACIÓN A SU ADECUACIÓN AL
PLAN INSULAR



INDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

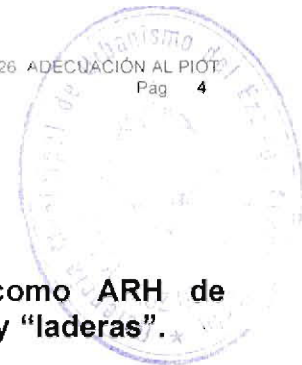
- 2.1. Estudio específico sobre terrenos adscritos al piot como arh en la categoría de “barrancos” y “laderas”.
- 2.2. Delimitación de las áreas de regulación homogéneas (ARH)



1.- INTRODUCCIÓN

El objeto de este informe es justificar la delimitación del sector de suelo urbanizable SO-26 del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio (Adaptación Básica) denominado "Costa Humilladero", en base a los criterios señalados en el artículo 2.3.2.2, apartados 3-D y 5-D, referidos a las Áreas de Regulación Homogéneas (ARH) de Protección Ambiental 1, del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), a la vista del Informe emitido por el área de Planificación y Cooperación del Cabildo de Tenerife sobre la adaptación a dicho PIOT del documento de Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y a lo señalado en el Acuerdo de la COTMAC de 29 de diciembre de 2004 en el mismo sentido.

Por ello se elabora un estudio específico de los terrenos del sector adscritos por el PIOT como Área de Regulación Homogénea (ARH) Ambiental 1 en las categorías de "barranco" y "laderas", al objeto de verificar si sobre los mismos existen o no los valores y características propias de tales categorías.



2.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

2.1. Estudio específico sobre terrenos adscritos al PIOT como ARH de Protección Ambiental 1 en las subcategorías de "barrancos" y "laderas".

2.1.1. Objeto.-

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.2.2. del PIOT, "...los límites de los ámbitos adscritos a la categoría de barranco se delimitarán ... siempre que el ancho total resultante sea suficiente para canalizar la máxima avenida en un período de retorno de quinientos años..."

Asimismo, ... los ámbitos de ordenación adscritos a la categoría de "laderas" se identificarán en base a las pendientes del suelo y a su capacidad de uso.."

Se procede en los apartados siguientes a justificar la delimitación contenida en el texto refundido de la Adaptación Básica del PGOU, apoyado en la propia cartografía que se adjunta.

2.1.2. Realidad ambiental y territorial del ámbito de estudio.-

Como preámbulo de este apartado conviene situar y catalogar correctamente los tres barrancos que se localizan en el ámbito, dada las distintas denominaciones que se le han venido otorgando hasta la fecha. Para ello nos apoyaremos en la denominación que hace el Consejo insular de Aguas de Tenerife en su Catálogo de Cauces, que distingue como cauces de primer orden de titularidad pública los dos que delimitan a este y oeste del citado ámbito:

- Al este: Barranco del Pilar (código nº 131198)
- Al oeste: Barranco de Binoco (código nº 131196) (denominado erróneamente barranco de Humilladero).

Entre ambos, abriéndose a medida que se desciende hacia la costa a partir de la cota 190 m.s.n.m., se encuentra un tercer cauce denominado Barranco del Humilladero (código nº 131197), que actúa como divisor del espacio en dos interfluvios planos. Este no se halla catalogado como de titularidad pública.

Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito del sector se caracteriza por una ligera pendiente inicial, la cual va pronunciándose a medida que nos aproximamos al mar, y por estar franqueada por los barrancos de Binoco (límite entre los términos municipales de Santa Cruz y El Rosario), y El Pilar. Ambos barrancos actúan como cortes naturales en el terreno. Sus cauces, al principio angostos, se amplían a medida que nos aproximamos a la desembocadura al mar, como sucede en la mayoría de los cauces insulares.

Cabe destacar en dichos cauces como elementos destacables los afloramientos rocosos de los materiales basálticos de origen, que a modo de cordones discurren por



los interfluvios, o surgen en puntos donde la topografía es más accidentada, como es el caso del hito existente en el borde de este barranco intermedio y que constituye el límite SE del Plan Parcial.

Respecto de los usos pretéritos de los suelos del sector, cabe mencionar la existencia aún de superficies semiabancaladas que en su día fueron roturadas para cultivar cereales en régimen de secano, como denota la inexistencia de infraestructura de riego. La topografía, no excesivamente pendiente, la cantidad y calidad de los suelos – comparativamente con el resto del ámbito de actuación-, y el escaso aporte hídrico que caracteriza esta zona (< 300 mm/año) vislumbran a ciencia cierta esta posibilidad.

Esta afirmación corrobora la tesis defendida desde este Informe de excluir de la categoría de ARH de "barrancos" y "laderas" toda la porción de terreno delimitada por los barrancos del Pilar, barranco del Humilladero y el Colegio Adonai, en la medida en que las prácticas agrícolas desarrolladas en esta área no son propias de barrancos, dada la manifiesta inviabilidad existente en áreas de barranco para mantener cultivos. Factores de índole orográfico y dimensionales y de riesgo de escorrentías imposibilitan la realización de prácticas agrícolas en esta zonas.

Sin embargo, el espacio territorial fuera de cauce adscrito por el PIOT como ARH de barranco y delimitado en el párrafo anterior, se encuentra aún en la actualidad con claros vestigios de abancalamiento, y con una pendiente y horizontalidad que justifica los aportes de tierras realizados para el laboreo agrícola.

Consiguientemente, la descripción orográfica y ambiental de la porción de la Modificación Puntual adscrita como ARH de barranco, y que se encuentra fuera del cauce catalogado como de Primer Orden de acuerdo con el Catálogo de Cauces del Plan Hidrológico Insular, no atiende a las características y valores que menciona para tales áreas de regulación el PIOT.

2.1.3. Justificación de la limitación espacial del área de regulación homogénea de barranco.

Resultado del trabajo de campo realizado, y apoyándonos en el informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife de fecha 22 de enero de 2002, se está en condiciones de asegurar que la delimitación efectuada en la Adaptación Básica del PGOU respecto de los cauces catalogados de titularidad pública comprendidos en su ámbito de afección (Barranco del Binoco y Barranco del Pilar), se ha efectuado correctamente. Así lo recoge literalmente dicho informe del Consejo Insular de Aguas referido al primitivo Plan Parcial y Modificación del PGOU tramitada previamente a la presente Adaptación cuando afirma:



Las actuaciones recogidas en los barrancos afectados, según los Proyectos presentados, se basan en preservar los espacios libres con las mayores condiciones naturales posibles, integrándolo en el desarrollo de la urbanización.

Así pues, en los barrancos que limitan los terrenos, Barranco del Pilar y Barranco del Binoco, no se ejecutará ninguna actuación, se mantendrán en estado natural sin alteración de ningún tipo. Según los planos presentados, concretamente el de zonificación, los barrancos se recogen como áreas ajardinadas y recreativas y como zonas de protección".

Por lo tanto, no existe para el Consejo Insular de Aguas ninguna afección territorial a dichos barrancos ante las actuaciones urbanísticas previstas en la propuesta previa de Modificación del PGOU que ahora recoge la Adaptación Básica.

A su vez, si atendemos a la definición que efectúa el PIOT de las ARH de protección ambiental, subcategoría Barrancos¹, parece contradictorio que el informe emitido por el Área de Planificación y Cooperación interprete como ARH de barranco una porción de territorio que ni responde a la características topográficas y ambientales dada para las mismas por el PIOT (Título II, Capítulo 3, Sección 2ª), ni sea catalogada por el propio organismo competente (Consejo Insular de Aguas) como barranco.

Por tanto, cabe pensar que la catalogación que efectúa el PIOT como ARH de barranco de todo el ámbito espacial comprendido entre el Barranco del Humilladero y el Barranco del Pilar se deba más a un error cartográfico que a la pretensión real de catalogar la totalidad de este ámbito espacial como ARH de barranco.

2.1.4. Justificación de la categorización como ARH de expansión urbana para el ámbito.

Una vez detallados los motivos físicos y ambientales que llevan a circunscribir como ARH de barranco estrictamente el área catalogada como cauce y que conforma de acuerdo con el Plan Hidrológico Insular el Barranco de El Pilar, se justificarán las causas por las que se solicita la adscripción del resto del área -la comprendida entre el mencionado barranco, el Barranco del Humilladero y el colegio Adonai-, como ARH de expansión urbana.

El principal argumento de divergencia respecto de lo previsto en el PIOT deriva de la evidente vocación urbana de este espacio. Efectivamente, de un análisis somero del territorio del municipio de Santa Cruz de Tenerife, y excluyendo el Parque Rural de Anaga, se vislumbra sin dificultad la propuesta que realiza el PGOU-92 municipal en cuanto a las líneas sobre las que ha de canalizarse el crecimiento y expansión de la ciudad. La banda sur del municipio delimitada por la autopista TF-1 y el mar, se clasifica como urbanizable, lo cual resulta coherente con las necesidades de expansión del municipio que aparece constreñido por la barrera natural que al oeste representa el macizo de Anaga y al norte el límite con el término municipal de San Cristóbal de La

¹ Hendiduras lineales del relieve originadas por la escorrentía de las aguas. Cumplen importantes funciones en el modelo de ordenación territorial: divisores y estructurantes del territorio, hitos relevantes del paisaje insular, soporte de singulares ecosistemas asociados y elementos fundamentales del sistema hidrológico.



Laguna. Esta situación ha derivado en la colmatación actual que padece ante la falta de suelos sobre los que proseguir la expansión urbanística a la que induce su condición de capital administrativa y económica de la isla.

Con esta situación de partida, únicamente resta por desarrollar o colmatar urbanísticamente en el municipio de Santa Cruz su banda sureste, y concretamente el ámbito territorial objeto de este informe, puesto que los Planes Parciales localizados al este de Costa Cardón (Acorán, Glasor, Añaza) se encuentran, o bien desarrollados totalmente, o en fase de ejecución. En iguales términos se viene desarrollando a través de distintos Planes Parciales el limítrofe municipio de El Rosario en su banda costera noroeste, la cual colinda por medio de la urbanización Costanera con este sector de Santa Cruz.

Consiguientemente, la inclusión de este ámbito espacial como ARH de expansión urbana no desvirtúa o compromete la ordenación de los terrenos del entorno, ni dificulta que en éstos se ejerciten las actividades e intervenciones propias de la categoría de ARH asignada por el PIOT a los mismos. Todo lo contrario, complementa y culmina el continuo urbanístico que el Plan General ha previsto para la franja litoral del municipio.

2.2. Delimitación de ARH

En el siguiente plano se delimitarán las áreas correspondientes a los barrancos de El Pilar y del Binoco (Bco. que divide el T.M. de El Rosario y el T.M. de Santa Cruz de Tenerife).

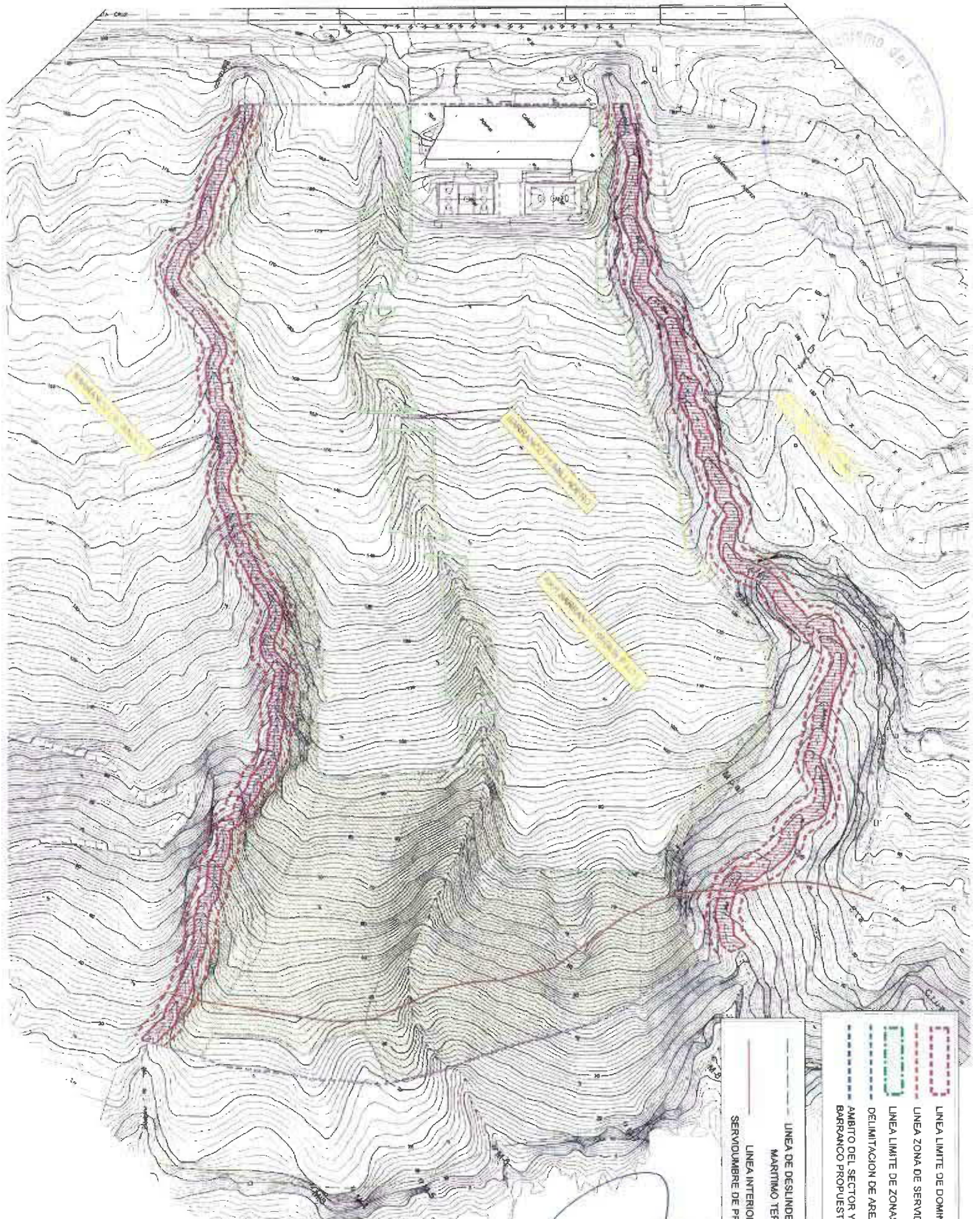
En ellos se definirá el cauce natural del barranco, según el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/4986, de 11 de Abril), es decir,

"Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4 de la LA). Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente".

También se representa la zona de servidumbre del barranco según el artículo 6 de dicho reglamento, así como la delimitación de áreas definidas en el Plan General.

A su vez se indica en el plano que la línea propuesta para el ARH Barranco sea la línea que limita el ámbito del Sector SO-26 con el barranco del Pilar, pues de esa manera se garantiza en suficiente magnitud el hito geomorfológico y funcional de barranco incluyendo tanto el cauce hídrico como las laderas que la conforman y dejando por tanto el Sector delimitado tal y como figura en el PGOU de Santa Cruz.

Se acompaña plano de pendientes del ámbito, excluyéndose del sector -en base al mismo- los suelos con pendientes superiores al cincuenta por ciento de pendiente.



Barrauco del Este

- LINEA LIMITE DE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
- LINEA ZONA DE SERVIDUMBRE
- LINEA LIMITE DE ZONAS VERDES Y PROTECCION
- DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO P.G.O.U.
- AMBITO DEL SECTOR Y LIMITE AL SUR DEL ARR
- BARRAUCO PROPUUESTO

— LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO
 MARITIMO TERRESTRE VIGENTE
 — LINEA INTERIOR DE LA ZONA DE
 SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE OTRAS

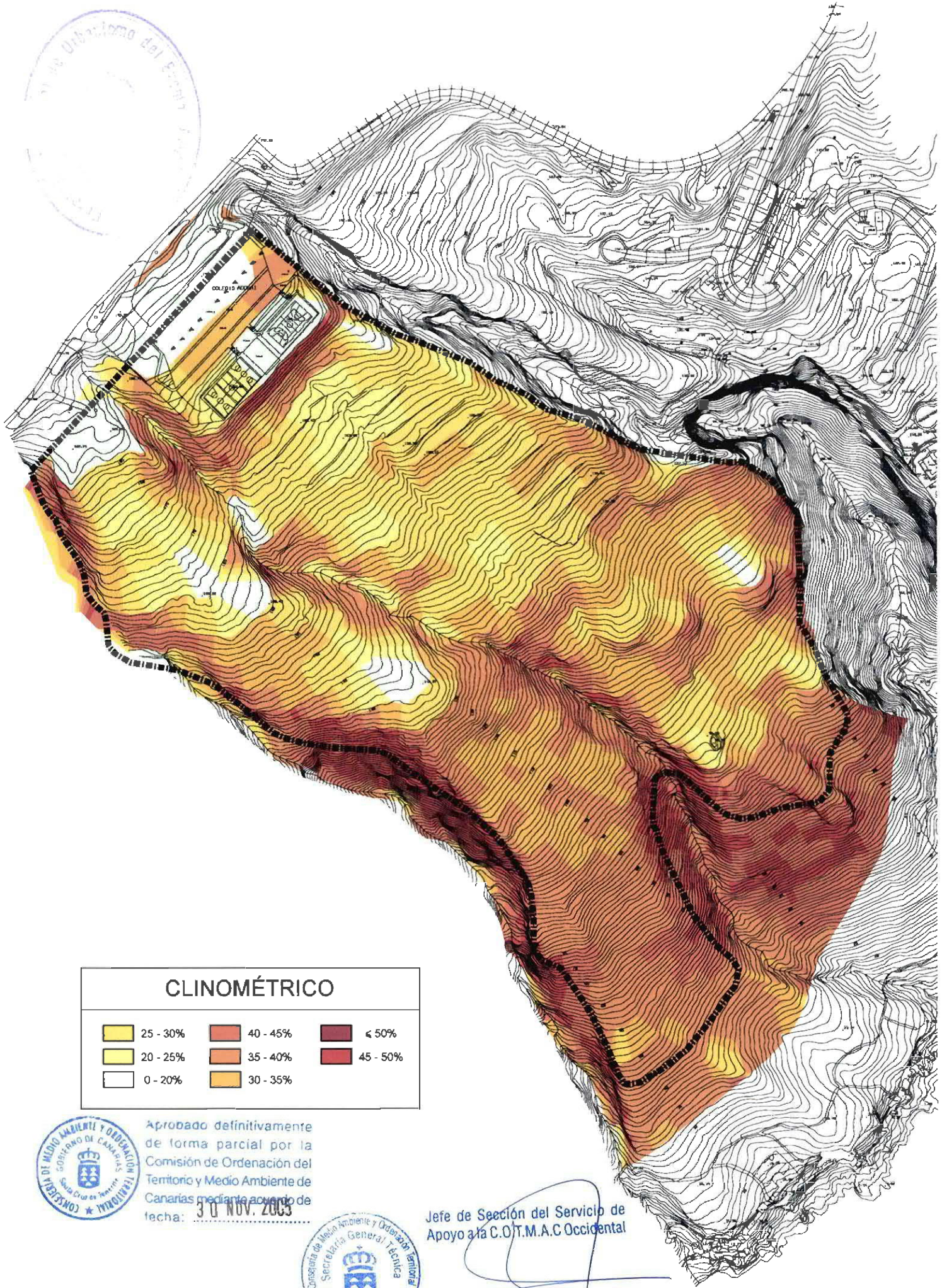
Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 NOV. 2005





CLINOMÉTRICO					
	25 - 30%		40 - 45%		≤ 50%
	20 - 25%		35 - 40%		45 - 50%
	0 - 20%		30 - 35%		



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: **30 NOV. 2003**



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez



ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ANEXO XII CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL SECTOR SO-29 (EL SOBRADILLO, LOMO LIZCANO)

EL SOBRADILLO, LOMO LIZCANO



ANEXO XII A LA MEMORIA

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL SECTOR SO-29 (EL SOBRADILLO, LOMO LIZCANO)



CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y LA ENTIDAD MERCANTIL URBIS S.A., PARA LA REORDENACIÓN DEL SECTOR SO-29, ENSANCHE EL SOBRADILLO, LOMO LIZCANO, DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.



Santa Cruz de Tenerife, a 10 de marzo de 2005.

Ante mí, el Secretario Delegado en la Gerencia Municipal de Urbanismo,

REUNIDOS

De una parte, don MANUEL PAREJO ALFONSO, mayor de edad, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio profesional en la Avda. Tres de Mayo, nº 40 y provisto del D.N.I. nº 41.888.703-E

Y de otra, don GREGORIO DÁVILA GARCIA, mayor de edad, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio a efectos de notificaciones en Santa Cruz de Tenerife, calle Bravo Murillo 16, local comercial, Edificio "Residencial Urbis", C.P. 38003 y provisto del D.N.I. nº 1.081.928-P

INTERVIENEN

Don Manuel Parejo Alfonso, en representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a virtud de lo dispuesto en el art. 12 de los Estatutos que rigen el funcionamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo; en relación con lo previsto en el art. 21.1 b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (conforme a la redacción llevada a cabo a virtud de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre), y art. 273.3.c) del 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.

Don Gregorio Dávila García, en nombre y representación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada Inmobiliaria URBIS S.A., con domicilio social en Madrid, calle General Pardiñas, nº 73, 28006, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en esa Capital, el día 6 de abril de 1946, ante el Notario Don Alejandro Santamaría y Rojas, modificada por otras posteriores, inscritas todas en el Registro.



Ostenta dicha representación en su condición de apoderado, en virtud de poder otorgado ante el Notario de Madrid, Don Ramón Corral Beneyto, el día 12 de junio de 2001, al nº 1141 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 562, folio 150, sección 8º, hoja M-12.367, inscripción 586, de 27 de junio de 2001, con facultades suficientes para este otorgamiento.

Amas partes cuentan con capacidad legal para formalizar el presente Convenio Urbanístico, y como base del mismo sientan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden del Consejero de Política Territorial el 7 de Enero de 1992, estableció para el sector SO-29. Lomo Lizcano, El Sobradillo, su desarrollo por el Sistema de Compensación y plazo de ejecución del segundo cuatrienio.

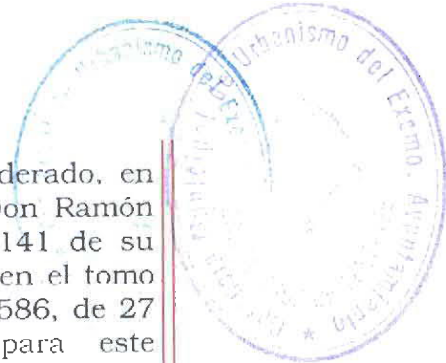
El acuerdo de aprobación y sus normas urbanísticas se publicaron en el Boletín Oficial de Canarias, números 41, 42 y 43, de 30 de marzo y de 1 y 3 de abril de 1.992.

SEGUNDO.- La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2000, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1992, para el futuro y mejor desarrollo del sector SO-29 de referencia. Este otro acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, número 79, de 27 de junio de 2001.

Posteriormente, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, de fecha 16 de febrero de 2001, se aprobó el Plan Parcial del ámbito. Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, nº 35, de 21 de marzo de 2001.

El proyecto de urbanización del sector SO-29 quedó aprobado por Resolución del Sr. Consejero-Director de fecha 2 de julio de 2001.

Por último, el Proyecto de Compensación de propietario único del referido sector SO-29 de referencia, se aprobó por Resolución del Sr. Consejero Director de fecha 30 de Septiembre de 2003, y quedó inscrito el 14 de Mayo de 2004 en el Registro de la Propiedad nº Dos de San Cristóbal de La Laguna. El acuerdo de aprobación del Proyecto de de Compensación se publicó en el boletín Oficial de la





Provincia de Santa Cruz de Tenerife, número 18, de 6 de Febrero de 2004.

TERCERO.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2002, acordó suspender la tramitación de los instrumentos de desarrollo de la ordenación urbanística y de los instrumentos de ejecución del planeamiento, así como la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias, en varios ámbitos; figurando entre ellos, el sector SO-29 (Ensanche el Sobradillo). El acuerdo se publicó, entre otros, en el Boletín Oficial de Canarias, número 170, de 23 de Diciembre de 2002.

Posteriormente, por acuerdo plenario de fecha 16 de mayo de 2003, se acordó alzar la suspensión, entre otros, para el sector SO-29, Lomo Lizcano, al estimar el recurso de reposición que se interpuso por Inmobiliaria Urbis, S.A. frente al citado acuerdo de 13 de Diciembre de 2002, de suspensión cautelar.

CUARTO.- El documento para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1992, aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha de 11 de junio de 2004, prevé sobre el ámbito del Sobradillo, Lomo Lizcano (SSU-5.15) la implantación de una nueva vía de servicio que conlleva eliminar parte del suelo edificable del sector, la creación de vías públicas para dar accesos a las nuevas parcelas edificables, el traslado de los ámbitos de equipamiento, aumento de la áreas ajardinadas, etc.

Frente al citado acuerdo de aprobación inicial de la revisión del P.G.O.U., Inmobiliaria Urbis, S.A. formuló alegaciones mediante escrito de 30 de Noviembre de 2004.

QUINTO.- La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebrada el 29 de Diciembre de 2004, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente de forma parcial la Adaptación básica del P.G.O.U. vigente de 1992, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1-2000, de 8 de Mayo), como modificación del referido P.G.O.U. vigente.

En dicho acuerdo se determinó la suspensión de la aprobación en el ámbito del Sobradillo, Lomo Lizcano, es decir, pendiente de adaptarse este sector a través del presente Convenio.

SEXTO.- Las obras de urbanización del sector SO-29 Lomo Lizcano, El Sobradillo, se iniciaron oportunamente, dentro de los plazos establecidos; terminándose en su totalidad, en Octubre de 2003, las obras de urbanización correspondientes a la primera fase



Handwritten signature and initials in blue ink on the left margin.



del Proyecto de Urbanización, dentro del Plan de etapas previstas en este documento.

En este marco, y por Resoluciones de 31 de Marzo y 12 de Abril de 2004, la Gerencia de Urbanismo concedió a Inmobiliaria Urbis, S.A. las licencias de edificación para las parcelas "L" y "H-I", del Plan Parcial Lomo Lizcano.

Posteriormente, por parte de la Administración se ha interesado que se proceda a la entrega inmediata de aquéllas parcelas de su titularidad desde la aprobación del Proyecto de Compensación del sector, referidos, por un lado, a los bienes de cesión obligatoria destinados a dotaciones, viarios, espacios libres, y por el otro lado, a la parcela edificable donde se ubica el 10% del aprovechamiento del sector de cesión igualmente obligatoria a esta Administración.

La entidad mercantil Inmobiliaria Urbis, S.A. ha paralizado, en parte, la ejecución de las obras autorizadas en el proyecto de urbanización, a fin de no comprometer la viabilidad del Plan que se encuentra en revisión y conviene en formalizar el presente acuerdo a fin de establecer la gestión más beneficiosa que conjugue adecuadamente los intereses públicos y privados que concurren en el desarrollo de este sector.

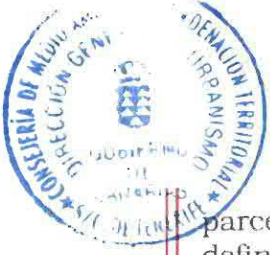
SÉPTIMO.- Las partes intervinientes (Ayuntamiento de S/C y la entidad mercantil Urbis S.A.) aquí representadas, identificadas en los objetivos que dejan enunciados, de impulsar el desarrollo del presente sector y conscientes de la importancia dentro del futuro desarrollo de la ciudad y de la efectividad de las previsiones del planeamiento general en materia de infraestructuras básicas en este ámbito, compatibilizando el interés público y privado, convienen su ejecución con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La entidad mercantil Urbis S.A. cede con carácter inmediato todo el suelo de cesión obligatoria destinado a dotaciones, viarios (totalmente urbanizados, espacios libres (ajardinados), así como la parcela edificable donde se ubicará el 10% del aprovechamiento del sector de cesión igualmente obligatoria a esta Administración, según plano anexo.

SEGUNDA.- Asimismo Urbis S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Samta Cruz de Tenerife aceptan la reubicación de las zonas destinadas a dotaciones, tales como el deportivo, al área de Poniente (antes parcelas edificables), y el traslado de estas últimas a la zona de Naciente del ámbito dotacional, donde igualmente se situará la parcela correspondiente al 10% del aprovechamiento de cesión a la Administración interviniente, que se identifica como





parcela 3 en el plano adjunto (que se une como anexo), y, en definitiva, la nueva reubicación de todas las parcelas con aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada.

TERCERA.- Igualmente Urbis S.A. cederá el suelo destinado a sistema general (parque urbano), en desarrollo del sector, una vez realizado los trabajos de adaptación a parque urbano, conforme al Proyecto de Urbanización, estando obligado a urbanizar exclusivamente la correspondiente superficie prevista en el Proyecto de Urbanización vigente.

CUARTA.- El Ayuntamiento se compromete a recoger en el documento del Texto definitivo de la Adaptación Básica del P.G.O.U. de 1992 al Texto Refundido de Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, la nueva ordenación del Plan Parcial Lomo Lizcano conforme a plano que se adjunta.

QUINTA.- Toda vez que el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 prevé un nuevo sistema general viario sobre el ámbito dotacional, a cargo de este sector, y asimismo genera un nuevo aprovechamiento en las parcelas identificadas como A y B en el citado plano adjunto, dicho aprovechamiento en su momento será equidistribuido de forma que, la Corporación sólo tendrá derecho a recibir una nueva edificabilidad adicional igual a la diferencia entre el nuevo 10% que le corresponda, y la que ya recibió el 30 de septiembre de 2003, al aprobarse el proyecto de Compensación de propietario único, mientras que las cargas derivadas de la ejecución de dicho sistema general viario se compensarán con el resto de la edificabilidad generada, de acuerdo con lo estipulado en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada inicialmente por acuerdo plenario de 11 de junio de 2004.

SEXTA.- Podrá producirse la recepción parcial o total del ámbito del sector exterior al parque urbano conforme al Proyecto de Urbanización vigente, sin perjuicio de la ejecución del resto del ámbito de acuerdo a las determinaciones de la Revisión. De igual forma no existirá obstáculo para la concesión licencias de edificación y primera ocupación en el sector.

SEPTIMA.- En su caso, Inmobiliaria Urbis, S.A. correrá con todos los gastos que ocasione la redacción del documento de reforma o adaptación del Proyecto de Compensación al presente Convenio, así como los que ocasione su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de San Cristóbal de La Laguna. Igualmente, Inmobiliaria Urbis, S.A., correrá con todos los gastos que ocasione

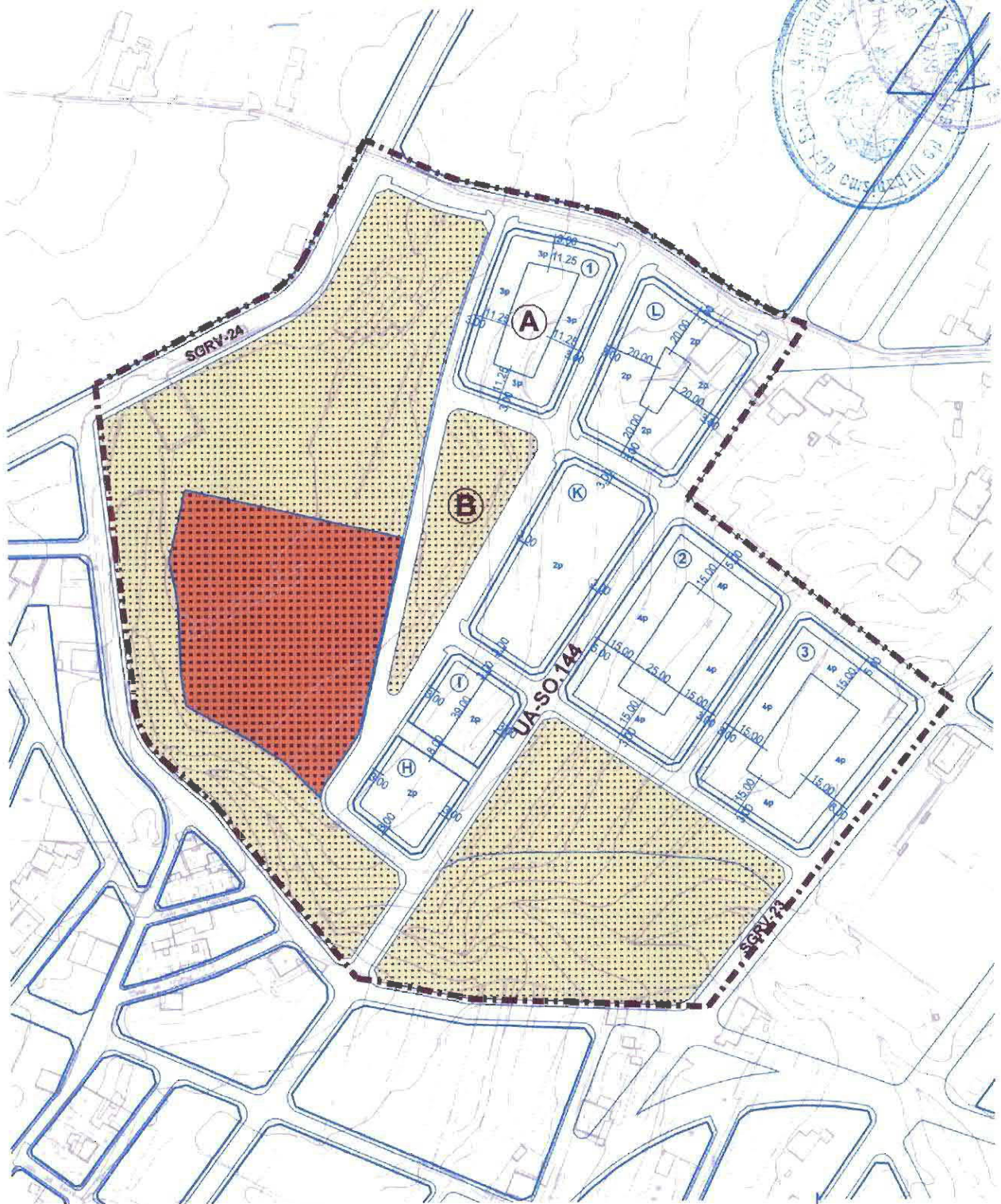




la redacción del documento de reforma o adaptación del Proyecto de Urbanización al presente Convenio, así como los de su ejecución.

Y para que conste, suscriben el presente Convenio por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados





EXTRACTO DE LA ORDENACIÓN CONTENIDA EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DL 1/2000



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: **30 NOV. 2005**



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez