

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BUENAVISTA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)

**APROBACIÓN DEFINITIVA
(TEXTO REFUNDIDO)**



**MEMORIA JUSTIFICATIVA
Y TABLA DE DATOS**



ESTUDIO Y GESTIÓN
DE ARQUITECTURA
Y TERRITORIO S.L. UNIP.

JOSÉ TRUJILLO TA-ROCHE
C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE
TFNO:922-286303 FAX:922-286303

ARQUITECTO
jtrujillo@coactfe.org



**AYUNTAMIENTO
DE BUENAVISTA**



**CONSEJERÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BUENAVISTA

(ADAPTACIÓN A LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL DE DIRECTRICES Y AL P.I.O.T.)



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: **20 JUL. 2006** ...

DILIGENCIA/ La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que este tomo denominado MEMORIA JUSTIFICATIVA Y TABLA DE DATOS, que consta de 91 páginas, numeradas, selladas y rubricadas, forma parte del Texto Refundido del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BUENAVISTA DEL NORTE, según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de fecha 20 de julio de 2006, tomado en conocimiento por el Pleno de esta Corporación, reunido en sesión extraordinaria de fecha 16 de abril de 2007.

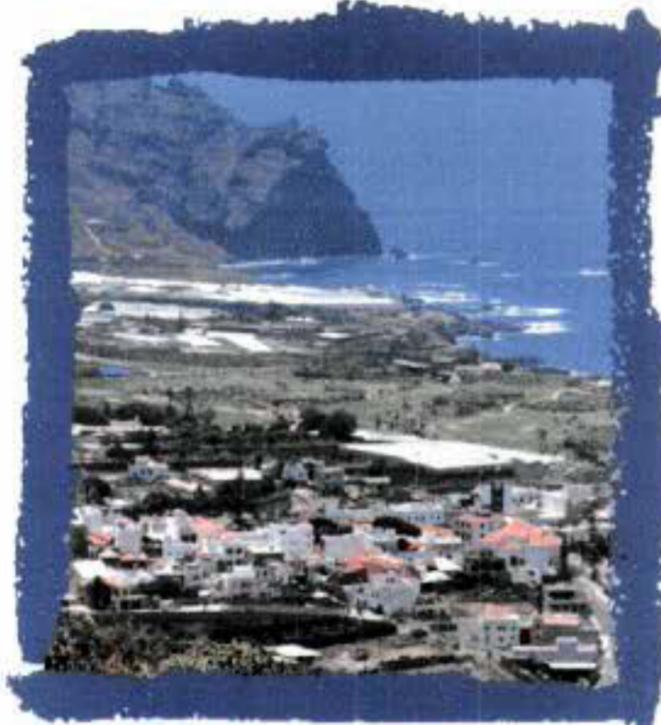
Buenavista del Norte, 17 de abril de 2007.

El Secretario

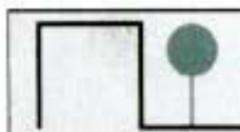
fdo: Francisco Javier Padrón Pérez

CONSTA DE 91 PÁGINAS
P.O. de la Secretaría COTMAC
[Signature]

NOVIEMBRE DE 2006



MEMORIA JUSTIFICATIVA
Y TABLA DE DATOS



ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIOS.L. UNIP. **JOSÉ F. TRUJILLO LA-ROCHE** ARQUITECTO
C/DEL PILAR, 16-5º izq. 38002 STA. CRUZ DE TENERIFE
TFNO:922-286303 FAX:922-286303 jtrujillo@coactfe.org

EQUIPO REDACTOR	José F. Trujillo La-Roche	Arquitecto
Pablo García Maffiotte	Juan C. Padrón Valido	Delineación
Luis M. Jerez Darias	Salvador L. Núñez León	Delineación
Tarsis Morales Martín	Agoney Núñez León	Delineación



INDICE

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL ENCARGO	PAG. 1
1.2. ANTECEDENTES	PAG. 2
1.3. LA TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	PAG. 2
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	PAG. 3

CAPÍTULO SEGUNDO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

2.1. SITUACIÓN DEL MUNICIPIO	PAG. 7
2.2. EL NUEVO MODELO TERRITORIAL QUE SE PROPONE	PAG. 8
2.2.1. Antecedentes	PAG. 8
2.2.2. Descripción del modelo territorial	PAG. 8
2.3. SUELO URBANO	PAG. 14
2.3.1. El núcleo de Buenavista	PAG. 15
2.3.2. Resto del suelo urbano	PAG. 22
2.4. SUELO URBANIZABLE	PAG. 23
2.4.1. Los sectores de Suelo Urbanizable del Planeamiento que se revisa	PAG. 23
2.4.2. Planes Parciales que se encuentran en ejecución	PAG. 24
2.4.3. Planes Parciales que se encuentran redactados	PAG. 24
2.4.4. Planes Parciales que quedaron desclasificados	PAG. 25
2.4.5. Planes Parciales que no han iniciado la redacción	PAG. 25
2.4.6. Los Sectores de Suelo Urbanizable que propone el Plan General de Buenavista	PAG. 25
2.4.7. Cuantificación del Suelo Urbanizable	PAG. 26
2.4.8. Justificación de la DOG.67. Clasificación de suelo urbanizable	PAG. 26
2.5. SUELO RÚSTICO	PAG. 29
2.5.1. Categorías de suelo Rústico del Plan General	PAG. 30
2.5.2. Suelo Rústico de Protección Natural	PAG. 31
2.5.3. Suelo Rústico de Protección Paisajística	PAG. 31
2.5.4. Suelo Rústico de Protección Costera	PAG. 32
2.5.5. Suelo Rústico de Protección Agraria	PAG. 32
2.5.6. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	PAG. 32



2.5.7. Suelo Rústico de Protección Hidrológica	PAG. 33
2.5.8. Suelo Rústico de Asentamiento Rural	PAG. 33
2.5.9. Suelo Rústico de Protección Territorial	PAG. 33
2.5.10. Resumen de la clasificaciones de Suelo Rústico	PAG. 34
2.5.11. Resumen de la clasificación de Suelo del Municipio	PAG. 34

CAPÍTULO TERCERO. SISTEMAS GENERALES Y USOS

3.1. LA ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO	PAG. 35
3.2. DETERMINACIONES DE LOS USOS ESTRUCTURALES, GLOBALES Y PORMENORIZADOS	PAG. 35
3.3. USOS ESTRUCTURALES Y GLOBALES	PAG. 36
3.4. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	PAG. 37
3.4.1. Uso Residencial	PAG. 37
3.4.2. Uso Industrial	PAG. 38
3.4.3. Uso Terciario	PAG. 38
3.4.4. Uso de Ocio	PAG. 38
3.4.5. Uso Turístico	PAG. 38
3.5. USOS GLOBALES EN SUELO RÚSTICO	PAG. 39
3.5.1. Uso Medio-Ambiental	PAG. 39
3.5.2. Uso Agrario	PAG. 39
3.6. USOS GLOBALES MIXTOS	PAG. 40
3.6.1. Uso Recreativo-Deportivo	PAG. 40
3.6.2. Uso Comunitario	PAG. 40
3.6.3. Uso de Comunicaciones	PAG. 41
3.6.4. Usos de Infraestructuras	PAG. 41

CAPÍTULO CUARTO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1. TIPOS EDIFICATORIOS PREVISTOS	PAG. 42
4.1.1. Edificación Cerrada 1-C	PAG. 42
4.1.2. Edificación Cerrada con Jardín Delantero	PAG. 42
4.1.3. Edificación Cerrada con dos o tres plantas	PAG. 42
4.1.4. Edificación Adosada zona 2 AD	PAG. 42



4.1.5. Edificación Abierta zona 3 AB	PAG. 43
4.1.6. Edificación Industrial	PAG. 43
4.2. ZONIFICACIÓN DETALLADA DEL SUELO URBANO	PAG. 43
4.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PAG. 44
4.4. DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	PAG. 44
4.5. APROVECHAMIENTO GLOBAL Y MEDIO	PAG. 44
4.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO RÚSTICO	PAG. 46
4.7. TRATAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES	PAG. 47
4.8. SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO	PAG. 47
CAPÍTULO QUINTO. CUANTIFICACIÓN DEL SUELO CLASIFICADO	
5.1. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	PAG. 48
5.2. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	PAG. 49
5.2.1. Número de manzana	PAG. 49
5.2.2. Usos Característicos y número de plantas	PAG. 50
5.2.3. Coeficientes de edificabilidad	PAG. 50
5.2.4. Estándar de viviendas	PAG. 51
5.2.5. Número total de viviendas y ocupación media	PAG. 51
5.2.6. Justificación del cumplimiento del artículo 32.8 de la TRLOTENC	PAG. 53
5.2.7. Justificación del cumplimiento del artículo 32.2.A).7). a) de la TRLOTENC	PAG. 54
* PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA	
* DATOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
* DATOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	



MEMORIA JUSTIFICATIVA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO DEL ENCARGO.

El presente encargo tiene por objeto la Revisión del planeamiento municipal de Buenavista. Este Plan General de ordenación se redacta adaptándose al Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el **Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias**, (en adelante LOTENC) según la Disposición Transitoria Segunda del citado decreto.

El Plan General también se adapta a la **Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias** (Ley 19/2003, de 14 de abril) según establece su disposición transitoria tercera (Adaptación de los instrumentos de ordenación). Igualmente se adapta al **Plan Insular de Ordenación de Tenerife** tal como se establece en la Sección 3ª (Adaptación del Planeamiento y disposiciones de directa aplicación del Plan), del Capítulo I Título I.

El objeto del presente encargo es, por tanto, la revisión de la ordenación territorial y urbanística del municipio, actualmente definida por el planeamiento vigente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Buenavista, de acuerdo con la LOTENC.

Los planes Generales se regulan por el artículo 32 de la citada Ley, estableciendo la ordenación estructural y la pormenorizada del municipio, constituyendo el instrumento de ordenación integral del territorio.

La documentación del Plan General de Ordenación se ha preparado sobre bases cartográficas de la empresa GRAFCAN, a escala 1:5000 de todo el municipio y zonas de los cascos urbanos a escala 1:1000. Estos últimos planos se han completado con la ampliación de escala 1:5000.

Para la ordenación estructural se han empleado los planos a escala 1:5000 y para la pormenorizada los de escala 1:1000, pasados a escala 1:2000, completados, como se ha dicho, con la ampliación de los 1:5000. Para las alineaciones y rasantes se ha empleado la escala 1:1000. El trabajo se completa con la presente Memoria Justificativa, Las Normas Urbanísticas y los anexos correspondientes.

Sobre el documento de aprobación provisional se elaboraron nuevos informes por los diversos organismos, especialmente por la Dirección General de Urbanismo y el Cabildo Insular de Tenerife, en lo relativo a la ordenación del PIOT, además de nuevas circunstancias de interés municipal, lo que ha motivado que se redacte este nuevo documento del Plan General de Buenavista, adaptado a la ley 19/2003 de 14 de abril de Directrices y al PIOT.



1.2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO.

En el documento de Avance de este Plan General, ya se describen los antecedentes urbanísticos del municipio de Buenavista del Norte. De forma resumida podemos citar un primer Plan General del año 1981, cuya redacción se inicia en 1977, según la Ley del Suelo de 1974. Las primeras Normas Subsidiarias fueron aprobadas definitivamente en el año 1993, aunque quedó en suspenso el planeamiento en la zona de Teno Bajo. El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del año 1994, consolidó el planeamiento en la zona de Teno Bajo que pasó a Espacio Natural dentro del Parque Rural de Teno y realizó una serie de modificaciones puntuales. Como desarrollo de este texto Refundido de las Normas Subsidiarias, podemos destacar la aprobación de dos sectores de suelo urbanizable: uno residencial, "El Tejar", y otro industrial, "La Cuesta".

A mediados del año 1997 se inicia la Revisión del Planeamiento Municipal (Normas Subsidiarias del año 2000, Planeamiento vigente), ya que muchas de las deficiencias detectadas en las Normas Subsidiarias de 1993 no fueron resueltas en las posteriores modificaciones que dieron lugar al Texto Refundido de 1994. Entre las operaciones más importantes que propuso la revisión fue la creación de un Sistema General para la construcción de un campo de golf, complementado con instalaciones hoteleras, que se desarrolló mediante un Plan Especial.

En sesión celebrada el 9 de marzo de 2000, la COTMAC, en relación a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Buenavista del Norte, acuerda aprobar definitivamente, de forma parcial, dejando suspendidas algunas zonas y determinaciones como consecuencias de los Títulos de la LOTENC que eran de aplicación inmediata. Esta Revisión fue aprobada definitivamente por la COTMAC en el año 2002.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la LOTENC, se ha redactado el presente Plan General de Ordenación del municipio de Buenavista, como revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en su totalidad en el año 2002. No se consideró oportuno hacer lo que se ha denominado "adaptación básica", por las modificaciones que se introducen en el planeamiento, redactándose, como se ha dicho, un Plan General de Ordenación como "adaptación plena" a la LOTENC.

1.3. LA TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

El Ayuntamiento de Buenavista del Norte en el pleno celebrado el 26 de Septiembre de 2002 toma en consideración el Avance de este P.G.O. y lo expone a participación pública. De las alternativas planteadas se elige la más contenida en cuanto a suelo urbano y urbanizable siguiendo los criterios del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo.

Con la participación pública y los criterios municipales se elabora el documento de aprobación inicial.



Una vez aprobado inicialmente el Plan General por el pleno municipal de fecha 25 de Septiembre de 2.003, se sometió a información pública. Durante este período los vecinos presentaron 39 alegaciones. El Ayuntamiento remitió el documento del Plan General a todos los organismos públicos implicados en la tramitación del Planeamiento. A partir del estudio de las alegaciones presentadas, muchas de las cuales se han admitido, de las observaciones de la Corporación y de los informes emitidos por alguno de los organismos públicos, se elaboró un documento para la Aprobación Provisional del Plan General que fue aprobado por el pleno municipal del 6 de Mayo de 2.004.

Sobre este documento de aprobación provisional se elaboraron nuevos informes por los diversos organismos, especialmente por la Dirección General de Urbanismo y por el Cabildo Insular, en lo relativo a la ordenación del PIOT. El Ayuntamiento también introdujo aspectos de interés municipal.

Todas estas circunstancias, junto a la obligatoriedad de adaptarse el Plan tanto a la Ley 19/2.003 de 14 de Abril de Directrices y al PIOT hizo que se elaborara un nuevo documento que fue aprobado otra vez inicialmente por el pleno municipal de fecha 21 de Julio de 2.005. En la nueva información pública se presentaron 44 alegaciones. A partir del estudio de las alegaciones, muchas de las cuales fueron admitidas, las observaciones del Ayuntamiento y los informes emitidos por los organismos públicos competentes se elaboró un documento de aprobación provisional que fue aprobado en el pleno municipal de 21 de Marzo de 2.006. Presentado este documento a la COTMAC para su aprobación definitiva, fue aprobado condicionado a una serie de reparos en la Comisión de 20 de Julio de 2.006.

El presente documento es el TEXTO REFUNDIDO donde se subsanan las observaciones enumeradas en la Comisión citada para que se proceda a su aprobación definitiva y su posterior publicación, para su entrada en vigor.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

El presente Plan General de Ordenación de Buenavista se redacta en sustitución del vigente régimen urbanístico (Normas Subsidiarias del año 2002) que es obligado realizar por las razones siguientes:

Según la disposición Transitoria Segunda de la LOTENC:

1. *Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la ley 9/1999 de Ordenación del Territorio en Canarias, mantendrá su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este texto refundido antes del 15 de mayo de 2003. Los planes e instrumentos se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los primeros números de la disposición transitoria anterior. A los efectos indicados, los ayuntamientos deberán aprobar provisionalmente los documentos de planeamiento general debidamente adaptados, antes del 31 de diciembre de 2002.*



- El acuerdo municipal del Plan aprobado provisionalmente, debidamente diligenciado, será remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias dentro de los primeros quince días del mes de enero de 2003. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias deberá resolver definitivamente dichos instrumentos de planeamiento antes del 15 de mayo de 2003.
2. Los procedimientos relativos a planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de Espacios Naturales Protegidos que a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias, hubieran sido sometidos al trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se hubiere ultimado su instrucción, podrán adaptarse a este texto refundido u optativamente, proseguir su tramitación, concluirse y resolverse conforme a la legislación derogada por la citada Ley 9/1999. En todo caso deberán adaptarse al presente texto refundido dentro del mismo plazo señalado en el apartado anterior.
 3. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación y, cuando proceda, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento del medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. En estos casos 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. Tal 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. 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.
 4. Las propuestas de adaptación de los planes o instrumentos se tramitarán y resolverán por los mismos procedimientos previstos en este texto refundido para la aprobación de los correspondientes planes o instrumentos. A tal fin, las adaptaciones mínimas o básicas no requerirán de Avance de planeamiento. Las adaptaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tipología de planeamiento inexistente o el nuevo Ordenamiento Jurídico, deben considerarse como adaptaciones básicas o mínimas de planeamiento general.



5. *En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente texto refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.*
6. *Transcurridos los plazos señalados en los apartados 1 y 3 de esta disposición, en aquellos municipios que no hubieran adaptado el planeamiento urbanístico al contenido de este texto refundido, según se establece en los apartados 1, 2 y 3 de este artículo, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan de los denominados de desarrollo en el artículo 31 de este texto refundido, es decir, Planes Parciales 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 en pleno derecho. Los efectos señalados se alzarán automáticamente, aun cuando se hubiese aprobado provisionalmente con posterioridad al 31 de diciembre del año 2002 o, en su caso, 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.*

Modificación de la Disposición transitoria segunda de la LOTENC.

El Boletín Oficial del Parlamento de Canarias de 11 de mayo de 2004 publica la citada modificación de la que pueden destacarse los siguientes aspectos:

- La adaptación íntegra de los Planes Generales al Texto Refundido de la LOTENC deberá hacerse antes el 31 de diciembre de 2006. Con posterioridad a esta fecha, no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no se haya adaptado al T.R. de LOTENC.
- La definición o delimitación de las Unidades de Actuación, cuando operan sobre suelos urbanos no consolidados de escasa entidad, en los que resulten de difícil o imposible cesión las reservas mínimas rotacionales del artículo 36 del T.R. de LOTENC, podrán considerarse como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, debiéndose justificar cada caso en la memoria del Plan, de forma expresa y suficiente.



Este Plan General, como ya se ha dicho, deberá adaptarse a las determinaciones de la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Por todo lo anterior, vemos que el plazo fijado para que el planeamiento municipal se adapte al T.R. de LOTENC, es como máximo el 31 de diciembre de 2006, año en el que también deberá estar adaptado a las Directrices y al PIOT.

Las necesidades de desarrollo urbanístico del municipio, como el mandato legal, justifican la tramitación hasta la aprobación definitiva del presente Texto Refundido del Plan General de Buenavista.

CAPÍTULO SEGUNDO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

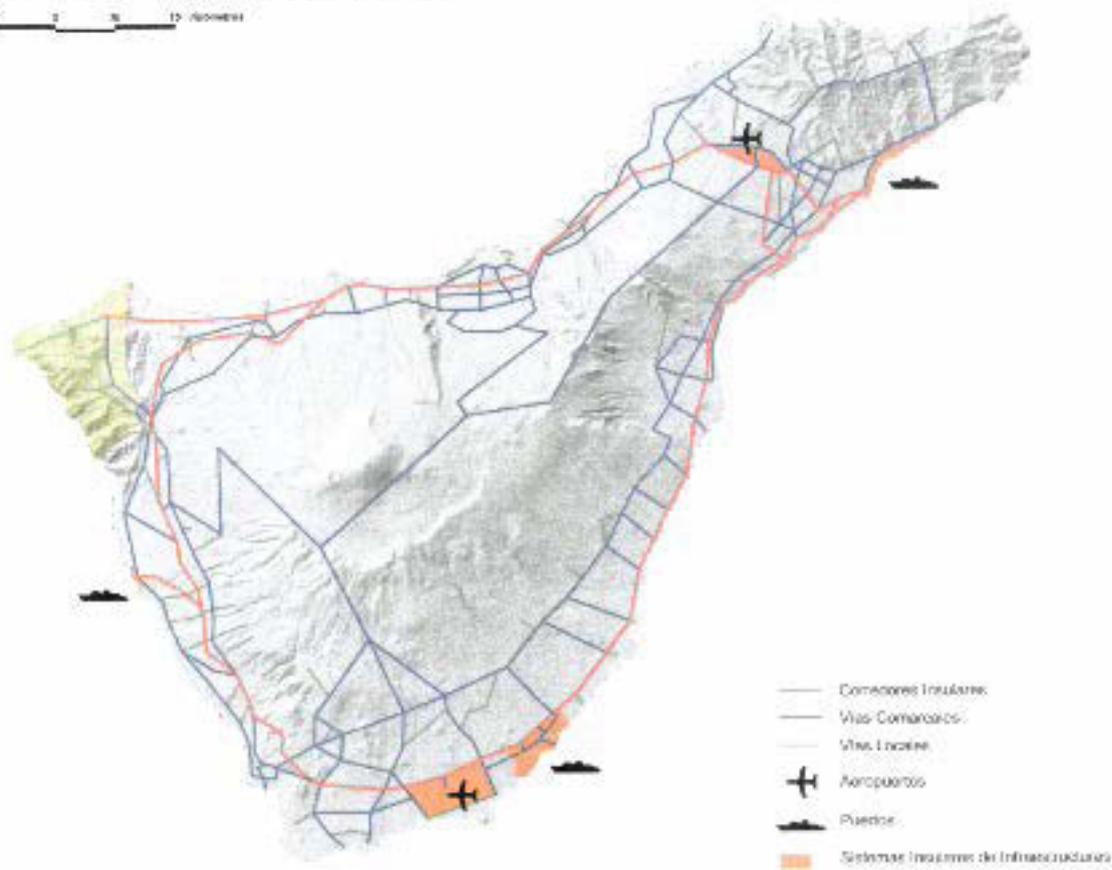
2.1. SITUACIÓN DEL MUNICIPIO.

El municipio de Buenavista se sitúa en el noroeste de la Isla. La mejora de la red viaria insular ha facilitado la accesibilidad a este punto de la Isla. En estos momentos, tanto desde Santa Cruz como de los municipios turísticos del Sur se llega por carretera en menos de 1'30 horas.

La iniciativa de prolongar las autopistas del Norte y del Sur hasta unirlas por el Oeste, lo que se ha denominado "cerrar el anillo insular", ha tenido varias alternativas en el sentido de incluir en el anillo la Isla Baja (Garachico, Los Silos y Buenavista) o cerrar el anillo desde Icod a Santiago del Teide. En este momento se estudia esta última alternativa, por lo que el acceso a Buenavista se hará mediante una autovía de nuevo trazado a su paso por los municipios de Garachico y Los Silos y mejorando la vía actual en el de Buenavista.

ESQUEMA DEL MODELO VIARIO Y DE TRANSPORTES.

0 2 4 6 8 10 Kilómetros



Esquema del modelo Viario y de Transportes propuesto por el PIOT.



El municipio de Buenavista se mantiene desde hace años con una población sobre los 5.300 habitantes, con pequeñas variaciones. En los últimos años el desplazamiento a los núcleos turísticos del sur de la Isla, ha producido un pequeño descenso de la población del municipio. A pesar de esta circunstancia se ha construido un número considerable de viviendas, existiendo demanda para las mismas.

La construcción del campo de golf, en la finca "La Fuente" ha creado expectativas de crecimiento en el municipio, que ya empiezan a concretarse. En todo caso, la falta de suelo urbanizado está impidiendo que haya mayor oferta.

La ordenación urbanística prevista, atendiendo a la adaptación de la LOTENC, contempla una clasificación de Suelo del municipio Urbano, Urbanizable y Rústico. El Suelo Urbanizable se ha establecido a raíz de la evaluación que el Ayuntamiento ha hecho de las distintas posibilidades de desarrollo que las diferentes zonas del municipio tendrán en los próximos años. Todo ello, de acuerdo a los objetivos generales establecidos.

En cuanto a los trazados básicos de cada núcleo urbano, se ha realizado una serie de ajustes y variaciones sobre los trazados no ejecutados del planeamiento vigente, más que una creación de nuevos trazados viarios. En todo caso, se ha tratado de conseguir una accesibilidad correcta a los distintos ámbitos de suelo urbano.

2.2. EL NUEVO MODELO TERRITORIAL QUE SE PROPONE.

2.2.1. Antecedentes

El Plan General de Ordenación de Buenavista del Norte fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en el pleno del 6 de mayo de 2004. Sobre este documento los organismos competentes han elaborado sus correspondientes informes, como ya se ha comentado en esta memoria. Entre los informes que podemos destacar por su incidencia territorial, estarían el de la Dirección General de Urbanismo y del Servicio administrativo de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife (adecuación al PIOT).

Por otro lado, la empresa pública Gestur Tenerife como propietaria de suelo de sectores de suelo urbanizable y copartícipe, con el Ayuntamiento y el Cabildo Insular de la sociedad propietaria del campo de golf, también ha colaborado.

El Ayuntamiento de Buenavista, a la vista de todos estos materiales aportados y la necesidad de adaptar el planeamiento en su totalidad o las Directrices Generales y del Turismo y al PIOT, ha visto una buena oportunidad de establecer un nuevo modelo territorial que oriente el desarrollo del municipio, tanto a corto como a medio plazo.

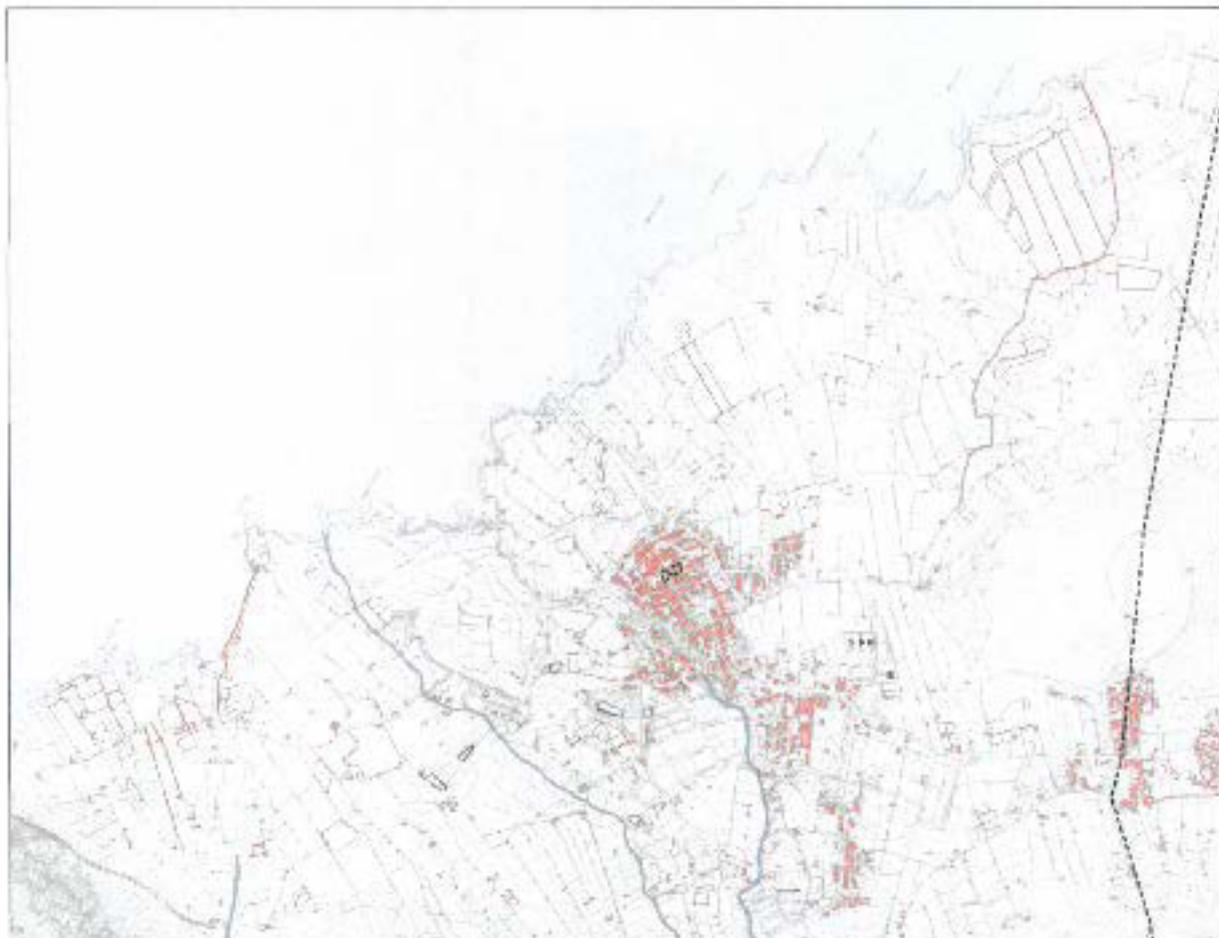
2.2.2. Descripción del modelo territorial

a) El soporte físico

El territorio de la Isla Baja comprendido en el municipio de Buenavista es un triángulo o punta de flecha cuyo límite norte y oeste es el mar y el límite sur son los acantilados muertos del Parque

Rural de Teno. En este sentido, la continuidad territorial se produce únicamente por el este, en el límite administrativo, más que físico, con el municipio de Los Silos.

Como elementos físicos importantes en esta plataforma, ya reiteradamente descritos en este Plan General, están: la montaña de Taco, en el límite con Los Silos; el barranco de Los Carnellos- elemento de conexión con el valle del Palmar- detrás de los acantilados muertos. El barranco ocupa una posición central en este espacio. Hacia el oeste, el territorio se va estrechando hasta formar el vértice denominado "El Rincón".



El soporte físico

Escala 1:30 000

b) La ocupación del territorio

En el momento de la colonización de este territorio, el barranco y unas buenas condiciones topográficas determinaron la situación del casco tradicional de Buenavista. El acceso a este territorio y al casco se hacía desde Los Silos por caminos cuyo trazado se corresponde con la carretera TF 42, que continúa mediante la carretera TF 445 hasta la Punta de Teno.

Ya en los años 60 del pasado siglo se había culminado la transformación agrícola de este territorio, en el que muchos propietarios tradicionales del suelo o nuevos propietarios, en algunos casos, con recursos procedentes de Venezuela, sorriban las tierras para el cultivo de plátanos. Esto fue posible también gracias al aumento de caudal de agua, transportada por los canales procedentes de las galerías de otros municipios del norte de la Isla.



La ocupación del territorio

Escala 1:30.000

c) El campo de Golf

Ya se ha descrito en este Plan General e incluso en las Normas Subsidiarias vigentes, todo el proceso de creación del campo de golf y las actuaciones hoteleras anexas, así como los objetivos que con esta operación se planteaban.

Con el campo de golf en funcionamiento, y pendiente de la construcción del primer hotel, el Plan General lo asume como elemento fundamental en la estructura del nuevo modelo territorial que se plantea.

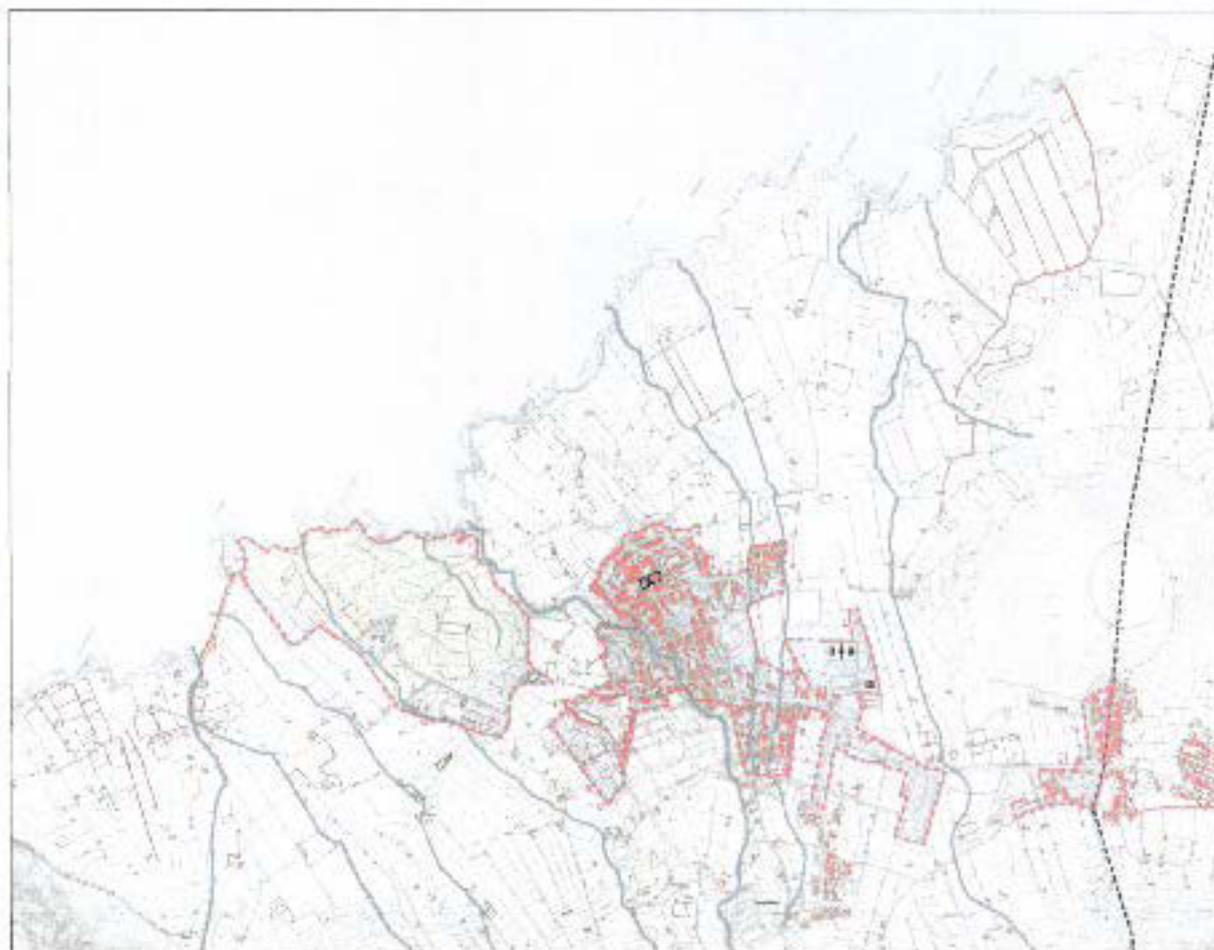


El Campo de Golf

Escala 1:15.000

d) Los elementos básicos del modelo

La carretera de acceso (TF 42), con su primera ramificación hacia el valle de El Palmar o la segunda hacia la Punta de Teno (TF 445) o la playa Las Arenas. El casco de Buenavista y sus ensanches como segundo elemento. El campo de golf y sus usos complementarios como tercero y el soporte físico constituyen los elementos básicos con los que se construye el nuevo modelo territorial.



Los elementos básicos del modelo

Escala 1:30.000

e) El nuevo modelo

La propuesta trata de relacionar los elementos básicos citados de forma que, mediante otras piezas, se vayan ensamblando todos los elementos para formar un nuevo modelo territorial que oriente las actuaciones presentes y futuras en el municipio.

Iniciando su descripción desde el extremo oeste, vemos cómo se incorpora la playa de Las Arenas y la nueva piscina municipal, junto a un suelo urbanizable de equipamiento deportivo, denominado Las Arenas, delimitado por la carretera de acceso a la playa. Este sector no contempla el uso residencial, ni camas turísticas, sino usos complementarios al campo de golf, e incluso la ampliación de los hoyos del mismo. En todo caso, no se descarta que se reordene con el campo de golf, de forma que se puedan redistribuir o cambiar de ubicación las camas asignadas al campo de golf, sin aumentar el número de las mismas.



Junto a este sector se encuentra, ya ejecutado, el campo de golf con sus parcelas hoteleras y sus equipamientos. Al campo de golf se le ha considerado un sistema general en suelo urbano y a sus parcelas hoteleras, suelo urbano consolidado.

Junto al campo de prácticas del campo de golf quedará un grupo de edificaciones residenciales ("Las Casas"), que se ha incluido en suelo urbano consolidado residencial, donde es posible construir una nueva vivienda unifamiliar aislada. En el borde sur del campo de Golf existe una parcelación de viviendas unifamiliares, que cedió el propietario original de la hacienda La Fuente (actual campo de Golf) a sus empleados.

Con el fin de ordenar este suelo, la sociedad propietaria del campo de golf (Cabildo, Gestur, Ayuntamiento) ha desarrollado el sector de suelo urbanizable Las Breveritas, ya previsto en las Normas Subsidiarias vigentes. Este Plan General, al estar el Plan Parcial ya redactado, lo incluye como suelo urbanizable ordenado de uso residencial. Junto a este y apoyado en la carretera de acceso a Punta de Teno, se encuentra en ejecución la totalidad de la edificación y urbanización del Plan Parcial "El Tejar", de uso residencial que se incluye en el Plan General como suelo urbanizable ordenado, que pasará a suelo urbano consolidado al terminar las obras de urbanización.

Entre el sector del suelo urbanizable Las Arenas, El Tejar y Breveritas y entre estas dos últimas, el campo de golf y la ampliación del casco de Buenavista, quedan unas bolsas de suelo que se han clasificado en este Plan General como suelo rústico de Protección Territorial para la preservación del modelo territorial y capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico. En este sentido no se quiere que el crecimiento del casco llegue al borde del campo de golf con la edificación, sino poder plantear otros usos complementarios al golf, parques en el perímetro urbano etc.

La zona de ensanche del casco se sitúa al oeste del Barranco Los Camellos, incorporando barrios existentes como el de Triana y otros menos consolidados como la Cancela y Velazca. En esta zona estaba previsto, desde el planeamiento anterior, el sector residencial Las Marinas, cuyo Plan Parcial se encuentra hace tiempo redactado, promovido por Gestur S.A., se incorpora como suelo urbanizable ordenado. La adquisición por la empresa citada de la finca Las Salinas, con el beneplácito del Ayuntamiento, ha hecho que este, con el apoyo de Gestur, quiera tener ordenado el ensanche del casco de Buenavista, con el fin de ir sacando suelo urbanizado al mercado, en función de las necesidades.

En este sentido se ha redactado el Plan Parcial del Sector Salinas, que se incorpora como suelo urbanizable ordenado en este Plan General. La incorporación de este sector ha permitido que el Ayuntamiento pueda obtener suelos para dotaciones y espacios libres de mayor superficie a los estrictamente establecidos en la Ley de Suelo.

Al otro lado del barranco tenemos el suelo urbano consolidado del casco de Buenavista. Al este del casco ha quedado una bolsa de suelo entre este y una zona de dotaciones escolares y deportivas. Este suelo se reserva para posibles actuaciones. En este Plan General se clasifica de suelo rústico de Protección Territorial.

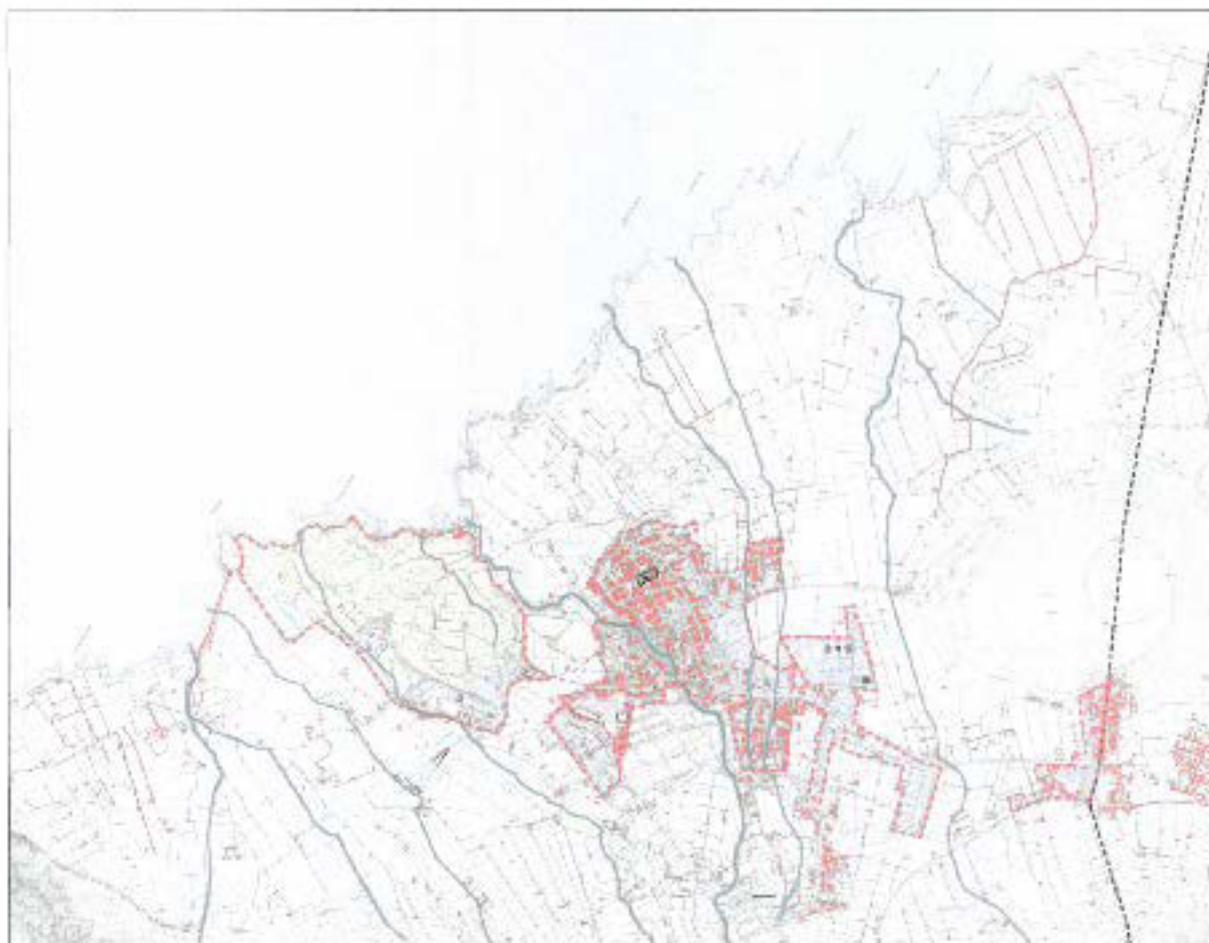
Al sur de la carretera de acceso al casco se plantea un suelo urbanizable residencial "El Toscal" comprendido entre dos suelos urbanos consolidados.

Al inicio del casco de Buenavista existía una nave de la empresa Dautefflor, dedicada a flor cortada, otra de las producciones agrícolas de la zona, que se introdujeron después del plátano. Esta nave fue adquirida por el ayuntamiento como almacén general, talleres, garaje del parque móvil etc. Junto a esta se situó un helipuerto, la estación de los camiones y otros equipamientos.

El ayuntamiento de Buenavista ha llegado a un acuerdo con la empresa Gestur para que se desarrolle una unidad de actuación de uso industrial y de servicios, para poder trasladar los pequeños talleres e industrias del casco y situarlos en este punto. El suelo comprendido entre la Unidad de actuación Dautefflor y el suelo urbano de la suerte de El Cuarto ya consolidado, se ha resuelto mediante una unidad de actuación, "Cardón", para ejecutar una calle, alternativa interior a la carretera general, y un sector de suelo urbano no sectorizado diferido, "El Cuarto".

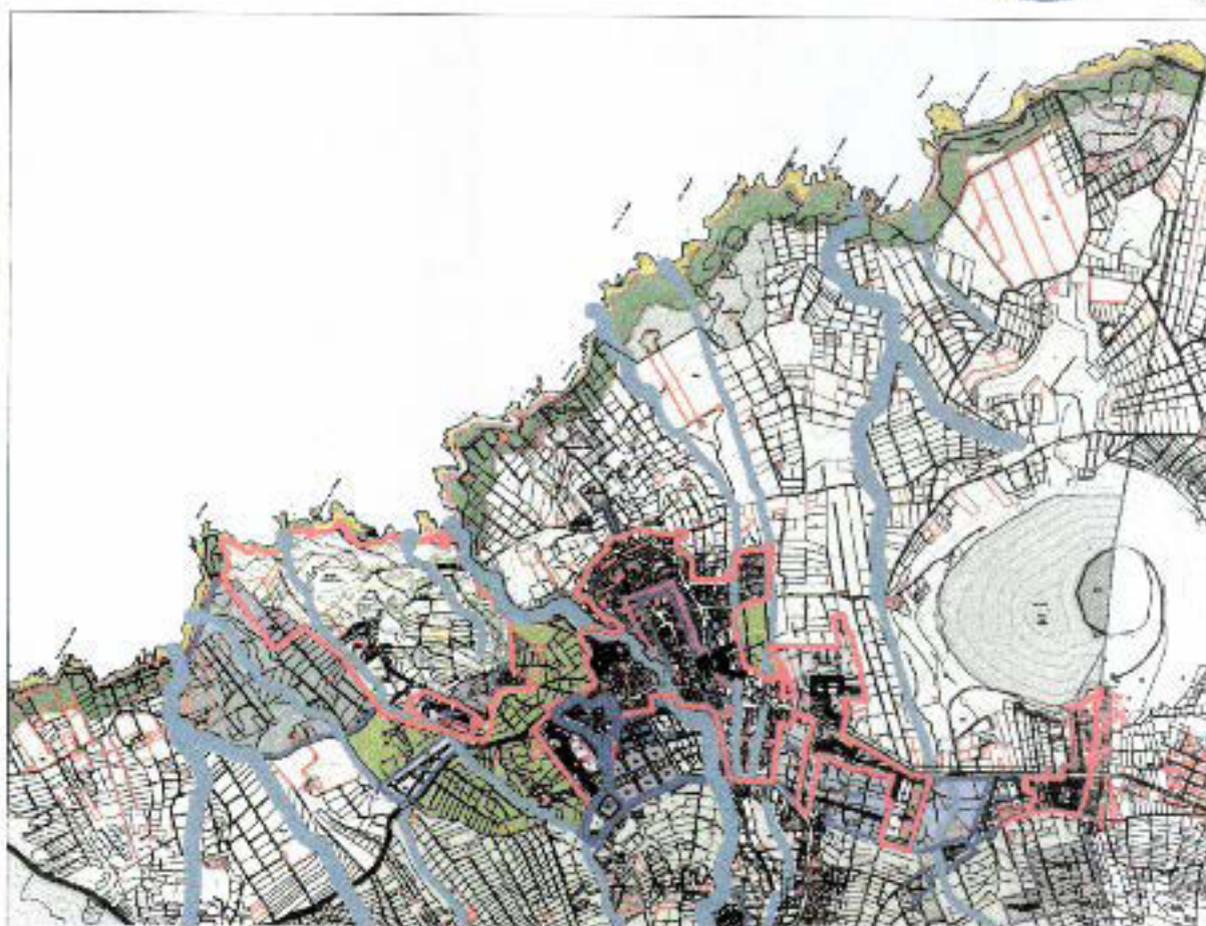
El barrio de La Cuesta queda al margen del modelo propuesto y se ha clasificado como suelo rústico de asentamiento rural.

El modelo se ha basado fundamentalmente en añadir nuevas piezas entre las ya existentes, ayudados también por el viario existente y de nueva creación, de forma que el resultado plantee un modelo urbano unitario que organice el crecimiento presente y a medio plazo de este núcleo.



Condiciones preexistentes del modelo (las piezas a relacionar)

Escala 1:30.000



Modelo territorial propuesto

Escala 1:30 000

2.3. SUELO URBANO.

El Art. 50 a 1. de la LOTENC establece dos criterios para la consideración de Suelo Urbano:

1. Contar de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
2. Estar consolidados por la edificación los 2/3 de la superficie clasificada.

El Art. 51.1 a. Establece un criterio más para que pueda entrar dentro de la categoría de Consolidado:

1. Contar con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

Sobre la base de lo anterior se han considerado los criterios para establecer el Suelo Urbano consolidado. Cuando en zonas consideradas urbanas requieran su ordenación y completar parte de las infraestructuras, se ha considerado que el suelo urbano no estaba consolidado y se ha incluido en unidades de actuación.

En la clasificación del suelo urbano se tiene en cuenta: el Título IV Capítulo VI "Uso eficiente del suelo urbano" (Directrices 72, 73, 74 y 75), el Capítulo VII "Vivienda y suelo" (Directrices 76, 77 y 78) de la Ley de Directrices de Ordenación General y El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

La mayoría de la edificación existente se encuentra situada en los cascos urbanos tradicionales. El resto suele situarse en los asentamientos rurales en el suelo rústico.



El núcleo más importante del municipio es el casco de Buenavista. En este núcleo pueden distinguirse varias zonas de suelo urbano:

- 1.a. El casco tradicional
- 1.b. El Barrio Nuevo
- 1.c. Zona Avenida La Constitución
- 1.d. Barrio de Triana
- 1.e. Zona La Cancela y La Velazca
- 1.f. Zona de Los Cabildos

El resto de núcleos del municipio donde se ha clasificado suelo urbano es el siguiente:

- Barrio de Las Canteras
- Zona de Las Breveritas
- Campo de Golf

2.3.1. EL NÚCLEO DE BUENAVISTA.

Este núcleo es el que recoge la mayor parte de los habitantes del término municipal, siendo el de mayor extensión y, por tanto, el de mayor superficie de suelo urbano. En este núcleo se concentra la mayoría de las dotaciones del municipio. Si se analizan las zonas en que se ha dividido este núcleo, vemos que cada una de ellas tiene características propias y, en función de estas, se ha planteado distintas actuaciones.

a) El casco tradicional.

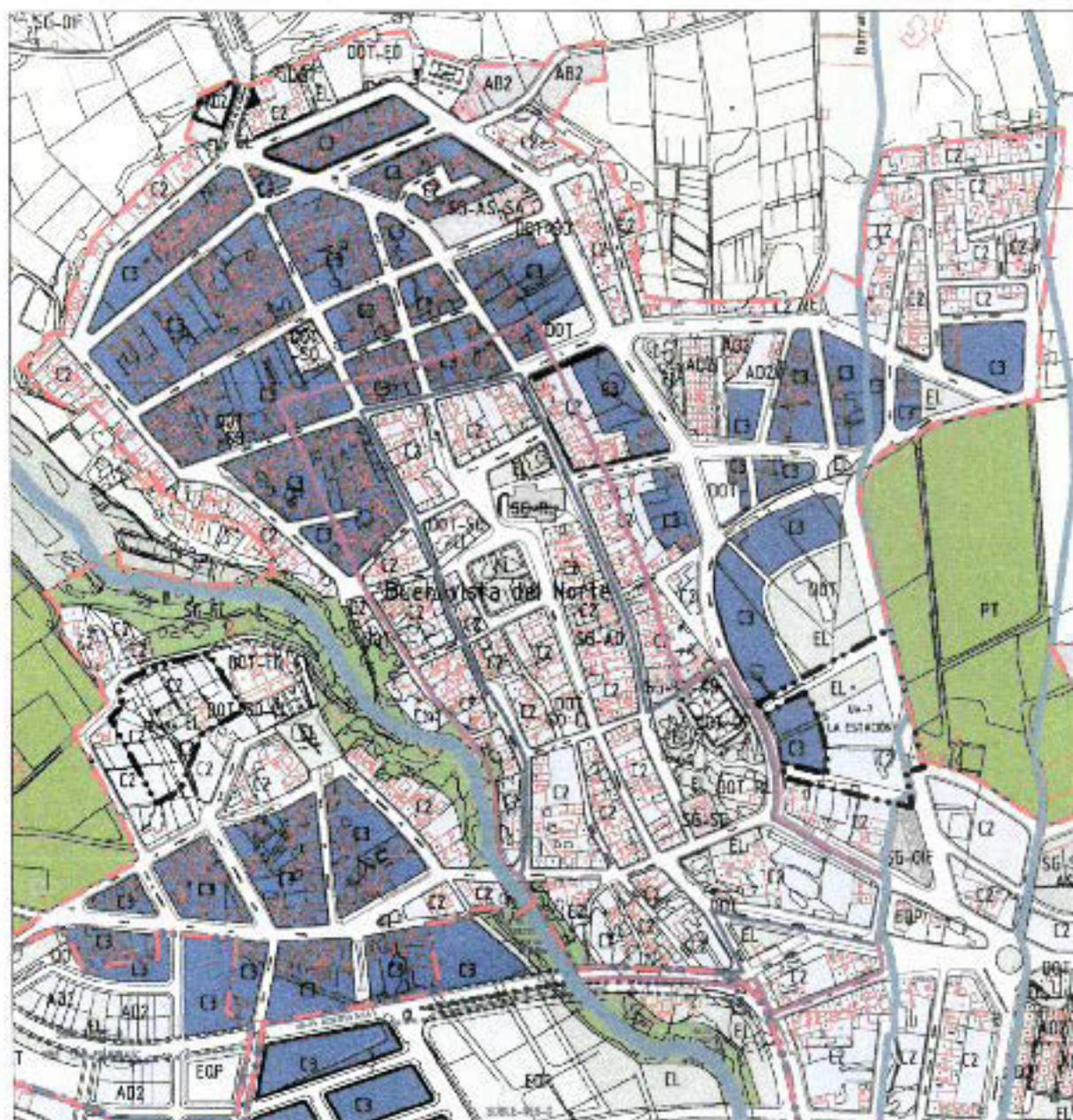
Se trata de la zona más antigua del casco. Se sitúa en una plataforma comprendida entre el barranco de Los Camellos y la Avenida Daute, en sus límites Oeste y Este respectivamente, y la calle El Puente y la Avenida Nicolás Díaz Dorta, en sus límites Sur y Norte respectivamente. Dentro de este ámbito pueden distinguirse dos zonas bien diferenciadas: la que tiene a la calle La Alhóndiga como eje principal, con predominio de las calles con orientación sur-norte y una zona de ensanche, de trazado posterior, con predominio de las calles con orientación este-oeste. Dentro de la primera zona se encuentra el recinto del conjunto histórico-artístico. La primera zona se encuentra prácticamente consolidada, por lo que la actuación será la siguiente:

- Deberá redactarse un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) para el ámbito del conjunto histórico-artístico, debiendo incidir igualmente en sus bordes.
- Se mejorarán las condiciones de la urbanización en esta zona central del casco.

En esta zona la edificación será cerrada y con dos plantas de altura.

En la zona de ensanche la Corporación ha considerado que, dadas las infraestructuras existentes, de calles y servicios, se haría un mejor aprovechamiento de las mismas si la edificación fuera de tres plantas. La edificación de borde se mantiene de dos plantas.

En esta zona existen bastantes solares y algunas edificaciones en mal estado. Esta medida puede favorecer la renovación de la edificación. La edificación será cerrada de tres plantas de altura.



El Casco Tradicional

Escala 1:5 000

b) El Barrio Nuevo

Al este del casco tradicional, saliendo por el camino de La Montaña, hoy calle del mismo nombre, se encuentra el Barrio Nuevo. Por la estructura urbana y el tipo de edificación, seguramente es el resultado de la parcelación de una propiedad agrícola, con trazado algo irregular y calles estrechas. La edificación es cerrada de dos plantas de altura. La zona situada entre el casco tradicional y el Barrio Nuevo, comprendida entre las calles Camino de



La Montaña, Av. Daute, El Tizado y Teide, se han configurado unas manzanas, donde se han realizado actuaciones públicas de vivienda y se han situado espacios libre en sus dos extremos.

En las manzanas ocupadas por las actuaciones públicas, se mantiene la edificación adosada de dos plantas y en las otras manzanas de ensanche se plantea la edificación cerrada de tres plantas.



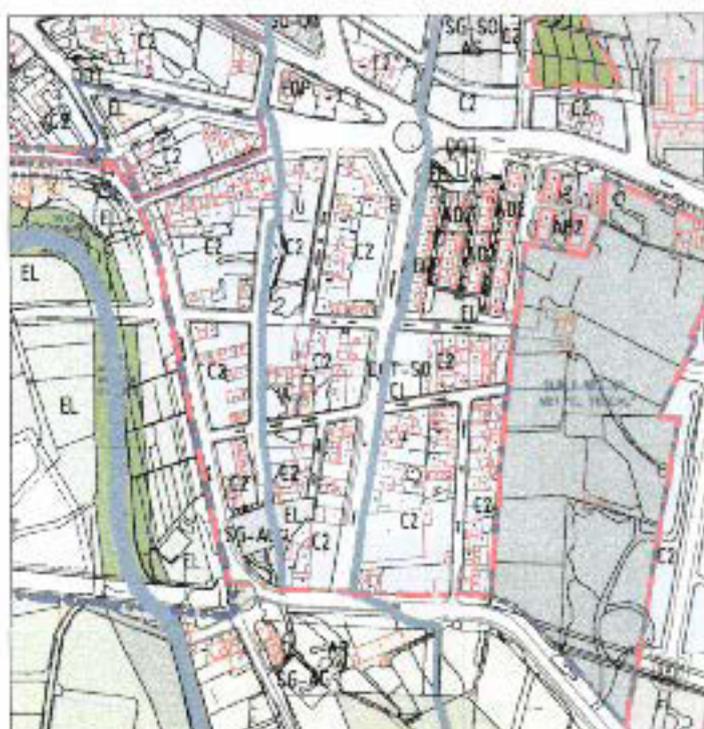
El Barrio Nuevo

Escala 1:5.000

c) Zona Avenida La Constitución.

Esta zona está comprendida entre la carretera de acceso al casco TF 142 y su prolongación Av. Juan Méndez El Viejo y la carretera de acceso al Parque Rural TF-1425. Uniendo ambas carreteras, en dirección norte-sur, se encuentra la Av. De La Constitución, como eje principal del barrio. En esta zona se encuentra una antigua actuación pública de viviendas (Nuestra Sra. de Los Remedios) y en los últimos años se ha edificado muchas viviendas de autoconstrucción, consolidando las manzanas existentes.

La empresa pública Gestur desarrolló una unidad de actuación de las NNSS de 1993. Los terrenos de la unidad consistían en una estrecha suerte agrícola, comprendida entre las dos carreteras ya citadas. Los terrenos comprendidos entre esta unidad y el resto del barrio constituyen un suelo urbanizable residencial no ordenado, sector nº 7 "El Toscal". La edificación en esta zona es cerrada de dos plantas de altura.



Avenida La Constitución.

Escala 1:5.000

d) Barrio de Triana.

Al oeste del casco tradicional, separado por el barranco Los Camellos (como el caso del célebre barrio sevillano al otro lado del río), se encuentra el barrio de Triana. Este pequeño barrio tiene como límite sur la calle Cruz de Toledo, por el norte y este el barranco de los Camellos y por el oeste la calle La Vega. En esta zona se encuentra el Colegio Público Triana y la UA-1 Triana para completar la urbanización de una calle del barrio. La edificación es cerrada y con tres plantas en algunas manzanas con fachada a la calle Cruz de Toledo.

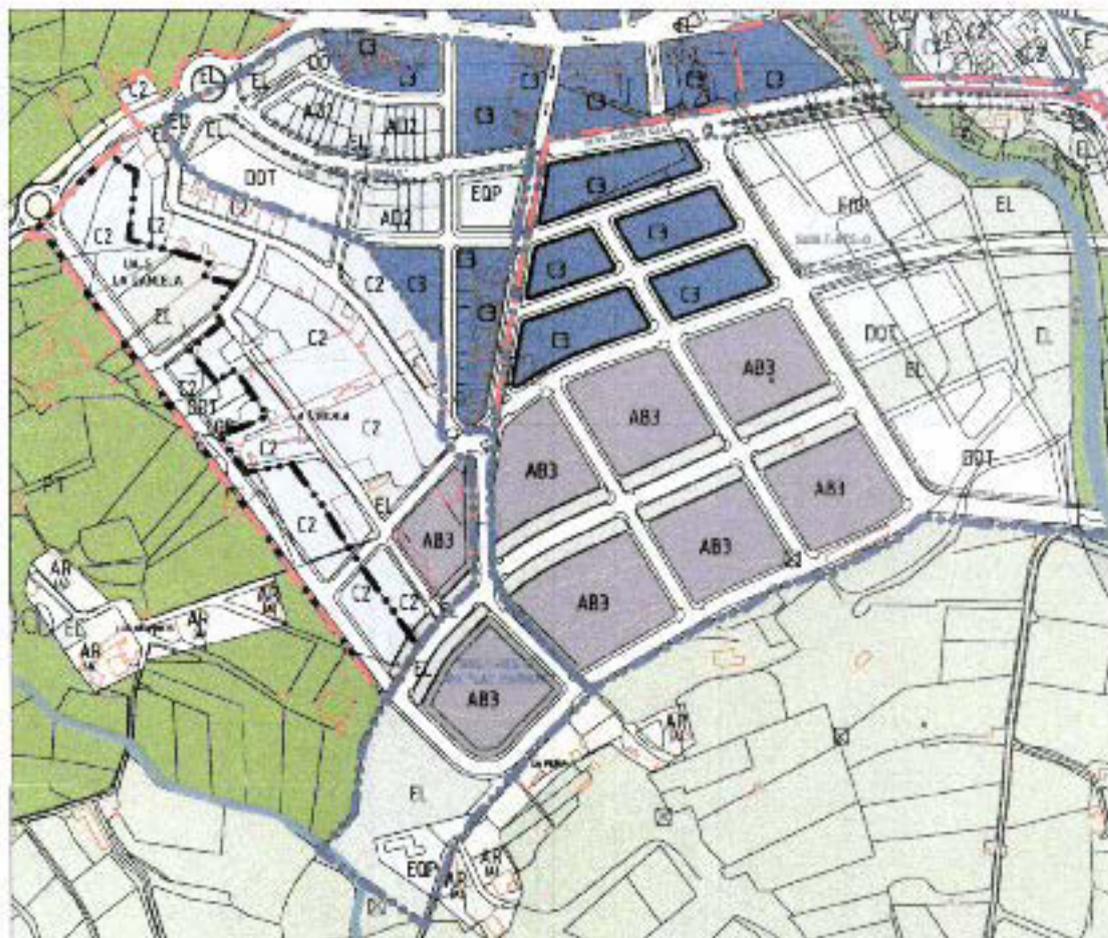


Triana

Escala 1:5.000

e) Zona de Las Cancelas y Velazca.

Al sur de la calle Cruz de Toledo (camino o carretera a Punta de Teno y a la Playa Las Arenas), aprovechando antiguas pistas agrícolas, se crea el barrio de Las Cancelas, constituido por agrupaciones lineales de viviendas al borde de los caminos, sin una estructura urbana clara. Con frente a la calle Cruz de Toledo y haciendo esquina con la calle Velazca, hay unas manzanas de edificación. La edificación en esta zona es edificación cerrada con tres plantas de altura.

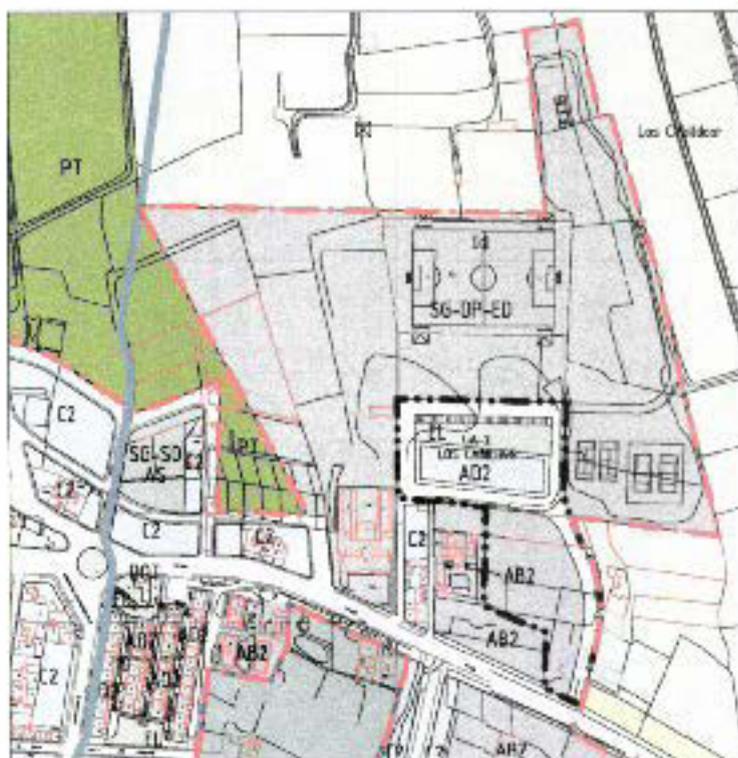


Las Cancelas y Velazca.

Escala 1:5.000

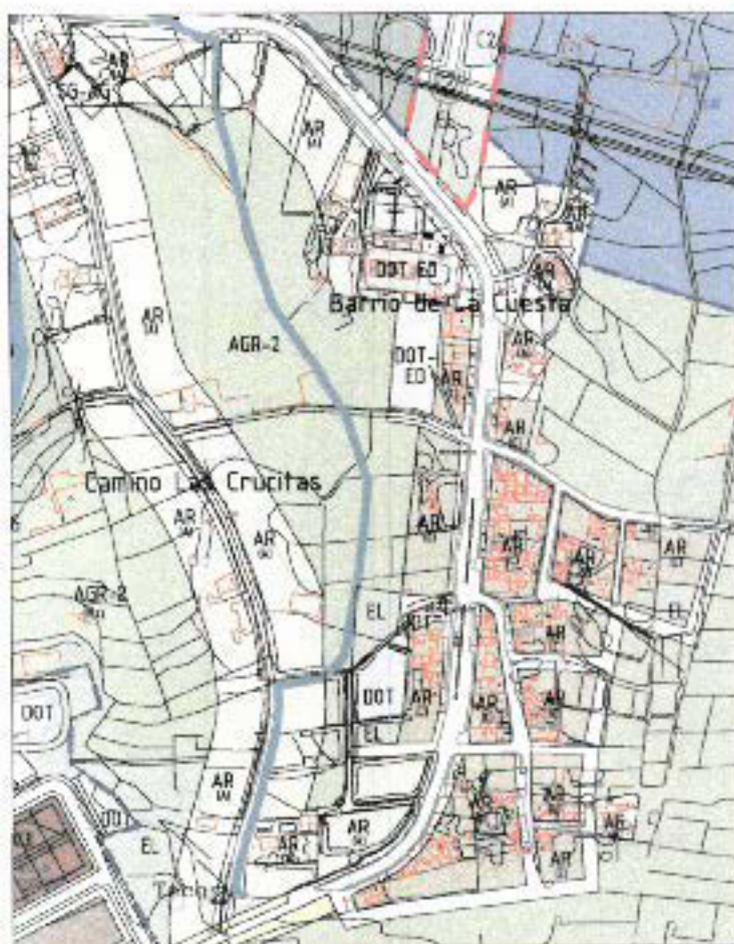
f) Zona de Los Cabildos.

Al norte de la carretera TF-142, poco antes del casco de Buenavista, se encuentra la zona de Los Cabildos. En esta zona se concentran dotaciones escolares, asistenciales y deportivas, ocupando la mayor parte del suelo. El acceso se hace desde la carretera TF-142, por unas calles muy estrechas, por lo que se plantea un mejor acceso. En el interior de la zona se encuentra la Unidad de Actuación UA-2 que, junto a una manzana de edificación adosada y una zona de edificación abierta, plantea un espacio libre y una zona de aparcamiento.



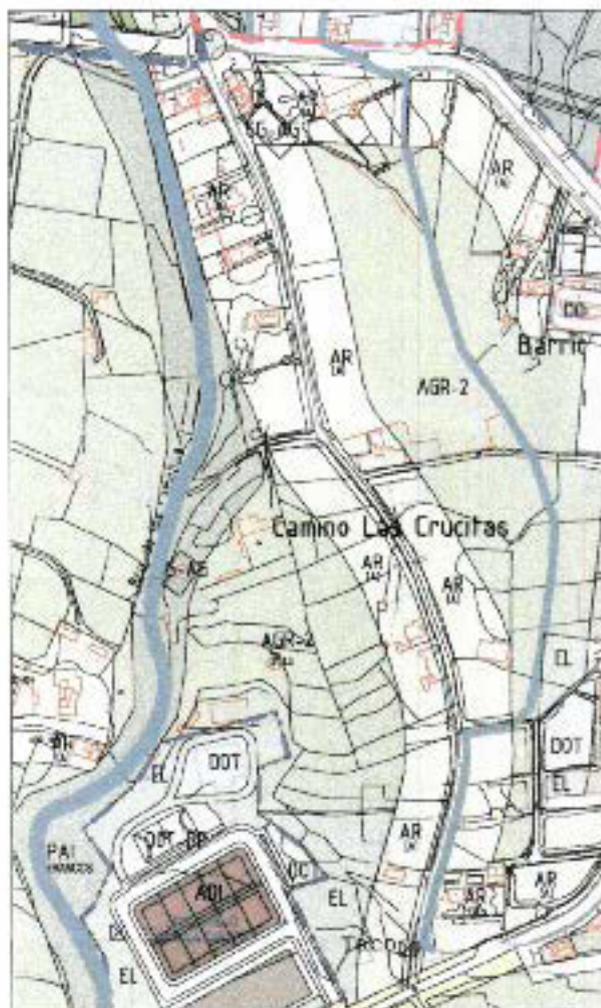
Los Cabildos

Escala 1:5.000



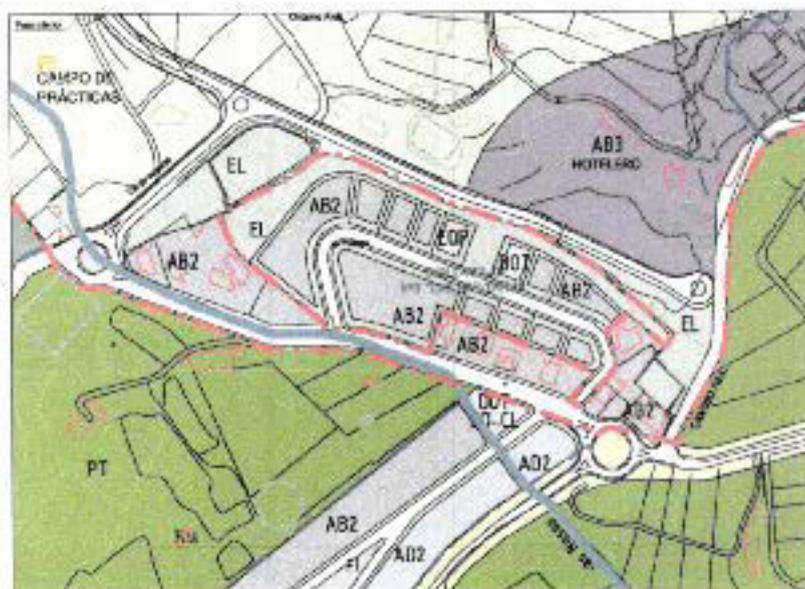
La Cuesta

Escala 1:5.000



Camino de las Crucitas

Escala 1: 5.000



Las Breveritas

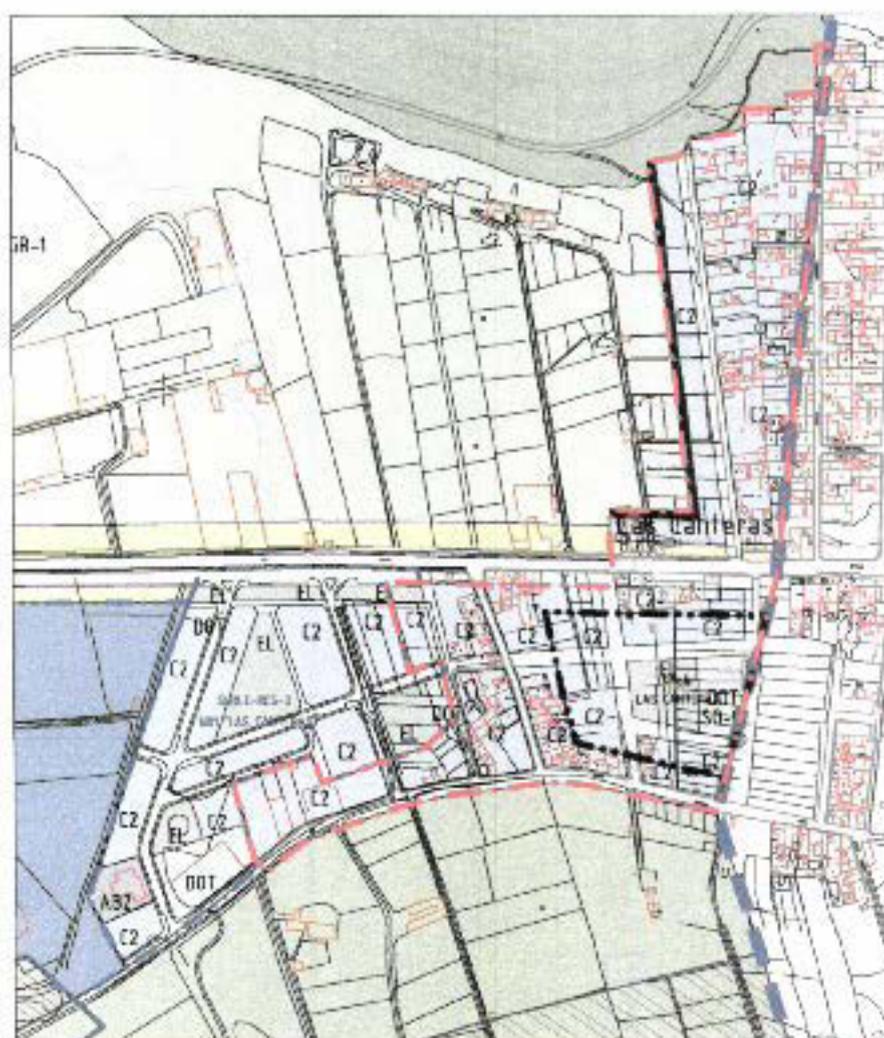
Escala 1: 5.000

2.3.2. RESTO DEL SUELO URBANO.

a) El Barrio de Las Canteras.

Entre el municipio de Los Silos y el de Buenavista, al borde de la carretera TF 42 (antigua TF 142), se encuentra el barrio de Las Canteras. Dado que el límite municipal divide el barrio, habrá que coordinarse con el planeamiento del municipio de Los Silos para plantear una ordenación adecuada. La zona situada al norte de la carretera TF 42 consiste en una sola calle que sube hasta las faldas de la montaña de Taco. La edificación es cerrada de dos plantas.

La zona del barrio situada al sur de la carretera TF 42 requiere completar su urbanización y obtener un equipamiento y un espacio libre, por lo que se ha delimitado una unidad de actuación UA-6 Las Canteras. La edificación es cerrada con dos plantas de altura. El barrio se completa con un suelo urbanizable para su ampliación.



Las Canteras.

Escala 1:5.000



b) Zona de Las Breveritas.

Al inicio de la carretera de acceso a la playa Las Arenas, en el cruce con la carretera a Teno Bajo, se encuentran los terrenos de Las Breveritas. Este suelo, perteneciente a la finca La Fuente, donde se ha desarrollado el campo de golf, fue parcelado por el antiguo propietario, construyéndose algunas viviendas de empleados de la finca citada. Para ordenar este suelo que linda con el campo de golf, se propone el suelo urbanizable residencial "Las Breveritas". Para facilitar la gestión del mismo se han dejado fuera las parcelas ya edificadas que se han clasificado como suelo urbano consolidado con edificación aislada.

c) Campo de Golf.

Una vez desarrollado el proyecto de urbanización del Campo de Golf, se ha considerado en este Plan General las parcelas hoteleras y de equipamiento como suelo urbano consolidado y al propio campo como sistema general en suelo urbano. La bolsa de suelo de "Las Casas", junto al campo de prácticas del Campo de Golf se ha considerado como suelo urbano residencial consolidado por la edificación, quedando únicamente una parcela donde puede edificarse una vivienda unifamiliar.

2.4. SUELO URBANIZABLE.

El Plan General recoge algunos de los sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento que se revisa (Suelos Aptos para Urbanizar). Otros son de nueva creación. Alguno ha reajustado sus límites para facilitar su gestión.

Como criterios de clasificación se ha tenido en cuenta lo que establece la LOTENC en su artículo 52.2 en relación a la contigüidad con el Suelo Urbano clasificado.

En la clasificación de este suelo urbanizable se ha tenido en cuenta: el Título IV Capítulo V "Contención del consumo de suelo urbanizable" (Directrices 66, 67, 68, 69, 70 y 71) de la Ley de Directrices de Ordenación General y el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

2.4.1. Los sectores de Suelo Urbanizable del Planeamiento que se revisa.

En el planeamiento vigente ya se propusieron los siguientes sectores de Suelo Urbanizable:

SU Las Canteras	sector nº 1
SU Playa Las Arenas	sector nº 2
SU Las Breveritas	sector nº 3
SU El Tejar	sector nº 4
SU La Cuesta	sector nº 5
SU Las Marinas	sector nº 6
SU El Toscal	sector nº 7
SU El Espaldar	sector nº 9



2.4.2. Planes Parciales que se encuentran en ejecución.

- **Plan Parcial El Tejar - Sector nº 4**

Este plan de uso residencial se encuentra aprobado definitivamente, tanto su plan parcial como su proyecto de urbanización, encontrándose el proyecto de la edificación de todo el plan parcial presentado en el ayuntamiento, estando el plan en ejecución.

Este plan figura en este Plan General como suelo urbanizable residencial ordenado que pasará a suelo urbano consolidado cuando termine de ejecutarse la urbanización. Los promotores del plan son privados.

- **Plan Parcial La Cuesta - Sector nº 5**

Este sector, de uso industrial, tiene aprobado definitivamente el plan Parcial y el proyecto de Urbanización, estando parcialmente ejecutada su urbanización.

En esta Plan General figura como suelo urbanizable ordenado, estando el plan en ejecución.

El promotor es el Ayuntamiento de Buenavista.

2.4.3. Planes Parciales que se encuentran redactados.

- **Plan Parcial Las Cánteras - Sector nº 1**

Este plan residencial, de iniciativa privada, se encuentra redactado y aprobado definitivamente según el planeamiento que se revisa.

Dada la situación del sector, este Plan General ha recogido como suelo urbanizable ordenado.

- **Plan Parcial Las Marinas - Sector nº 6**

Este Plan Parcial fue redactado por la empresa pública Gestur e inició su tramitación, aunque por los muy diversos avatares legislativos que ha sufrido la ordenación del Territorio en estos años se paralizó su tramitación, por lo que este Plan General lo recoge como suelo urbanizable ordenado de uso residencial.

- **Plan Parcial Las Breveritas - Sector nº 3**

Este Plan Parcial se encuentra en los terrenos de la finca La Fuente, donde se ha ejecutado el campo de golf. El plan pretende regularizar una parcelación existente donde se había edificado unas viviendas de antiguos empleados de la finca citada. Este Plan residencial redactado, como el anterior, por la empresa pública Gestur, se encuentra en las mismas condiciones que el anterior.

- **Plan Parcial Salinas - Sector nº 2**

Este Plan ya incluyó en sus fases anteriores este sector. Esta finca, actualmente en producción, perteneció en su día al Marqués de Sietefuentes, para pasar posteriormente al obispado de Tenerife. El Ayuntamiento estaba muy interesado en esta propiedad por considerar que por su situación junto al suelo urbano y urbanizable, sus buenas condiciones topográficas y pertenecer a un único propietario, tiene las condiciones necesarias para controlar el crecimiento del casco de Buenavista. La adquisición de este suelo por la empresa



pública Gestur, auspiciada por el Ayuntamiento ha hecho que se redacte el Plan Parcial y se recoja en este Plan General como suelo urbanizable residencial ordenado.

2.4.4. Planes Parciales que quedaron desclasificados.

- Plan Parcial El Espaldar – Sector nº9

El Planeamiento General vigente en Buenavista, Revisión de las NNSS, clasificó el suelo del Plan Parcial El Espaldar como Suelo Urbanizable no sectorizado Turístico. La aprobación de la ley 6/2001 de 23 de julio conocida, con otras aprobadas posteriormente, como leyes de la Moratoria Turística, paralizaron la posibilidad de desarrollo de este sector.

Con la aplicación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias este suelo ha sido desclasificado, pasado a suelo rústico.

- Plan Parcial Las Arenas – Sector nº2

Este Plan fue propuesto por el planeamiento general de Buenavista, que se revisa. Al tener el uso residencial y turístico, las leyes de la Moratoria Turística ya citadas, que fueron aprobadas por las mismas fechas que el planeamiento general, impidieron su desarrollo.

Como en el caso anterior la aplicación del PIOT y la Ley de Directrices, han hecho que este suelo haya quedado clasificado como suelo rústico. En este Plan General este suelo se incluye dentro de un nuevo sector Nº 8 con el mismo nombre de "Las Arenas".

2.4.5. Planes parciales que no han iniciado la redacción.

- Plan Parcial El Toscal – Sector nº7

Este sector residencial proviene, como los anteriores, del planeamiento que se revisa. Hasta este momento no hay constancia de que sus propietarios hayan iniciado su redacción. En este Plan General se mantiene este Sector, por encontrarse rodeado de suelo urbano.

2.4.6. Los Sectores de Suelo Urbanizable de este Plan General de Buenavista.

SU Las Canteras	sector nº 1	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Salinas	sector nº 2	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU Las Breveritas	sector nº 3	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU El Tejar	sector nº 4	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial (en ejecución)
SU La Cuesta	sector nº 5	Suelo Urbanizable Ordenado Industrial (en ejecución)
SU Las Marinas	sector nº 6	Suelo Urbanizable Ordenado Residencial
SU El Toscal	sector nº 7	Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial
SU Las Arenas	sector nº 8	Suelo Urbanizable No Ordenado Deportivo
SU El Cuarto	sector nº 9	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido
SU Taco	sector nº 10	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido



- El Plan General, en el documento de nueva aprobación Inicial, introdujo los nuevos sectores de suelo urbanizable, por las razones ya explicadas en la descripción del modelo propuesto.
- El sector Nº 8 Las Arenas con nueva delimitación, de uso deportivo y usos complementarios al campo de Golf, excluyendo el uso residencial y de camas hoteleras, salvo que procedan de las asignadas al campo de golf.
 - El sector Nº 9 El Cuarto como suelo urbanizable no sectorizado diferido.
 - En la aprobación provisional se introdujo el sector Nº 10, Taco, como suelo urbanizable no sectorizado diferido.

2.4.7. Cuantificación del Suelo Urbanizable.

Según los cálculos elaborados que se recogen en la Tabla de Datos:

El Suelo Urbanizable Ordenado Residencial asciende a 278.006,43 m² (27'80 Ha)

El Suelo Urbanizable No Ordenado Residencial asciende a 31.925'99 m² (3'19 Ha)

El Suelo Urbanizable Ordenado Industrial asciende a 25.550'13 m² (2'55 Ha)

El Suelo Urbanizable No Ordenado Deportivo asciende a 307.682,45 m² (30'76 Ha)

El Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido asciende a 131.562,44m² (13'15 Ha)

Un análisis más detallado se encuentra en el anexo de instrumentos de desarrollo donde se señalan los datos de cada sector de suelo urbanizable.

2.4.8. Justificación de la DOG.67. Clasificación de suelo urbanizable.

a) La DOG 67.

Esta directriz trata de evitar que se clasifique como urbanizable una superficie excesiva de suelo que no guarde relación con los razonables crecimientos previsibles de la demanda.

Este crecimiento deberá justificarse en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado, y a los siguientes datos y criterios:

- El crecimiento poblacional y de superficie edificada en los diez años anteriores
- La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior.
- La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores.
- Que el suelo urbano y urbanizable no supere los 250 m². por habitante y plaza alojativa.

b) La población del municipio de Buenavista.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
5.664	Sin datos	5.469	5.469	5.140	5.332	5.413	5.453	5.301	5.300