

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta documentación
ha sido aprobada con caracter

en Sesión Extraordinaria
celebrada por el Pleno el día 26/03/1991
Certifico.-

02 ABR. 1991

La Victoria de Acentejo, a
El Alcalde,

El Secretario,



Aprob. def. CUMAC, 27/2/91

Tomada con... 23/5/91





NORMA SUBSIDIARIA DE PLANEAMIENTO

=====

MUNICIPIO DE LA VICTORIA DE ACENTEJO

=====

MEMORIA JUSTIFICATIVA

=====



INDICE GENERAL

=====



I.- NATURALEZA Y GENESIS.

- 1.1.- Objeto.
- 1.2.- Estructuración.
- 1.3.- Tramitación.
- 1.4.- Participación pública.

II.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA.

III.- FINES Y OBJETIVOS.

- 3.1.- La problemática actual.
- 3.2.- Fines y objetivos de la norma.
- 3.3.- Metodología.

IV.- USOS DE SUELO.

V.- CLASIFICACION DEL SUELO.

VI.- ESTRUCTURA ORGANICA.

- 6.1.- Unidades poblacionales.
- 6.2.- Sistema general de comunicaciones.
- 6.3.- Sistema general de espacios libres.
- 6.4.- Sistema general de los equipamientos.

VII.- DESARROLLO Y GESTION.

- 7.1.- Desarrollo de la Norma.
- 7.2.- Sistema de gestión.
- 7.3.- Vigencia de la Norma.
- 7.4.- Revisión y modificación.

ANEXO A LA MEMORIA.

Cuadro de características e índices urbanísticos.



I.- NATURALEZA Y GENESIS

=====



1.1.- OBJETO.

En 1.980, en virtud de convenio suscrito entre la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (D.G.A.T.U.) del M.O.P.U. y el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, se estableció, entre otros, la redacción del planeamiento urbanístico del municipio de La Victoria de Acentejo bajo la tipología de Norma Complementaria y Subsidiaria de Planeamiento en concordancia con el artículo 1 del Reglamento de Planeamiento.

Dado que su ámbito es el municipal y que se trata de un municipio carente de Plan General, la misma tiene el carácter de Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal, tal como se le define en el artículo 88.3.b) y artículos 91 a 94 del Reglamento de Planeamiento.

1.2.- ESTRUCTURACION.

Adjudicado los trabajos de redacción, de las presentes Normas Subsidiarias, al equipo de arquitectos que suscribe, una vez obtenida la base cartografica necesaria se iniciaron los trabajos correspondientes que han respondido a las siguientes fases:

a) Información urbanística: Sobre el territorio, la población y las actividades del término municipal y que consta de:

a-1) Memoria Informativa, estructurada en el estudio y análisis del medio físico y sus distintos parametros generales, de los recursos humanos y del marco urbanístico con especial referencia a los servicios de infraestructura, equipamiento y edificación existente.



a-2) Planos de Información, en los que se refleja la situación actual del municipio en cuanto a su morfología, edificación, vegetación y usos existentes así como el estado de la red viaria y de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Avance de Planeamiento: redactado como consecuencia de que los trabajos de redacción de la Norma han adquirido el suficiente grado de desarrollo que permiten la formulación de los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento y sometida a exposición pública durante un plazo mínimo de 30 días a fin de que se formulen sugerencias y en su caso otras alternativas de planeamiento, y que consta de:

b-1) Memoria, de los criterios generales de la ordenación estructurada en el estudio y análisis de la situación actual, los antecedentes de planeamiento y la síntesis de los problemas y principales deficiencias urbanísticas identificadas, en el establecimiento de los criterios y objetivos generales y en una propuesta de ordenación.

b-2) Planos, de la propuesta de ordenación en los que se refleja la delimitación de las diferentes zonas de la ordenación (suelo urbano, urbanizable y rústico), de las zonas objeto de especial protección, de los edificios objeto de protección, trazado de la red viaria, zonificación con usos pormenorizados en suelo urbano y usos globales en suelo urbanizable y equipamiento comunitario previsto.

c) Ordenación Urbanística: Norma Subsidiaria propiamente dicha en la que se establece la ordenación urbanística del término municipal y que consta de:

c-1) Memoria Justificativa, con los fines y objetivos de la ordenación, así como con la conveniencia y oportunidad de la misma y con expresión del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de la Norma.





c-2) Planos de Ordenación, con la delimitación de terrenos comprendidos en los suelos urbano, urbanizable y asistemático asignando uso pormenorizados en el suelo urbano y globales en el suelo urbanizable, con esquema de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, trazado de la red viaria y señalamiento y delimitación de las zonas objeto de especial protección.

c-3) Normas Urbanísticas, de la ordenación en las que se regulan las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

1.3.- TRAMITACION.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 126 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento se ha tramitado la presente Norma Subsidiaria. Por consiguiente se han producido las siguientes secuencias:

a) Avance de Planeamiento: Por decreto de la Alcaldía de fecha 25/1/1.985 se ordena la exposición al público, por espacio de 30 días, del correspondiente documento del Avance de Planeamiento, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 14, de fecha 1/2/1.985.

b) Norma Subsidiaria: Por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 30/3/1.987 se procede a su aprobación inicial, sometiendo a información pública, por un periodo de 30 días, según publicación del Boletín Oficial de la Provincia nº 55 de fecha 4/5/1.987 y prorrogándose el mismo, un mes más, por acuerdo plenario de fecha 2/4/1.987, con publicación en el B.O.P. nº 73, de fecha 15/6/1.987.

Dado el número importante de alegaciones presentadas y puesto que las modificaciones introducidas significan un cambio substancial en los criterios y soluciones de la Norma Subsidiaria.





aprobada, con fecha 28/2/1.989 el pleno del Ayuntamiento de Jaén, en efecto la aprobación inicial realizada y procede a la aprobación inicial del documento modificado y lo somete nuevamente a información pública, por el plazo de un mes, mediante anuncio en el B.O.P. nº 69, de fecha 7/6/1.989.

Con fecha 1/8/1.989 el pleno del Ayuntamiento procede a la aprobación provisional de la Norma Subsidiaria y a su remisión a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, (CUMAC), que en la sesión celebrada el 3/4/1.990, (Boletín Oficial de Canarias nº 51, de fecha 25/4/1.990), acuerda suspender la aprobación definitiva de la misma a fin de que se subsanen una serie de reparos, enumerados del primero al noveno, incorporando las consiguiente modificaciones a un Texto Refundido.

En cumplimiento de dicho acuerdo de la CUMAC se elabora el presente Texto Refundido para que tramitado por el Ayuntamiento se eleve a dicho organismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con fecha 27 de Febrero de 1991, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, adoptó el siguiente acuerdo: "Visto el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de La Victoria de Acentejo, la Comisión acuerda su aprobación definitiva condicionada a la subsanación de los reparos no eliminados en la nueva documentación remitida:", enumerándolos a continuación del primero al décimo y diciendo a continuación: El nuevo texto, una vez efectuadas por el Ayuntamiento las rectificaciones expresadas, se elevará al Consejero de Política Territorial para su toma de conocimiento.

En cumplimiento de dicho acuerdo de la CUMAC se elabora un nuevo Texto Refundido (Marzo de 1991), para que tramitado por el Ayuntamiento se eleve al Consejero de Política Territorial y tome conocimiento del mismo.



1.4.- PARTICIPACION PUBLICA.



En el proceso de redacción de la presente Normativa diaria se ha promocionado la participación pública, tanto de particulares como de entidades.

Por una parte en la fase de Avance de Planeamiento, en cumplimiento de los artículos 151.2 y 125.1 del Reglamento de Planeamiento, exponiendo al público los trabajos realizados, llevando a cabo reuniones explicativas de los mismos y recogiendo las sugerencias y otras alternativas de planeamiento propuestas.

Por otra parte en la fase de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de los artículos 151.2 y 128 del Reglamento de Planeamiento, sometiendo a información pública, durante el plazo mínimo de un mes, el expediente, a fin de que se produjeran las alegaciones pertinentes, que convenientemente informadas por los técnicos redactores, ha dado lugar a las modificaciones que en su caso procedieren.

En general y en cualquier momento de la realización de los trabajos, estando abierto a las consultas de la Corporación y de los particulares, asegurando la mayor participación de los interesados y en particular sus derechos de iniciativa e información.

Esta participación pública se orientó a solicitudes de inclusión de áreas urbanizables de carácter turístico en promoción privada y en general a alegaciones de afecciones a terrenos o edificaciones, bien por la red viaria o por equipamiento comunitario. Todas ellas han sido objeto de detenido estudio y consideración, adoptándose en cada caso la solución más óptima para la comunidad con la menor afección posible al particular.



II.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA

=====



La vigente legislación urbanística, de carácter general, la constituye la Ley 19/1975, de 2 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Texto Refundido R.D. 1346/1976 de 9 de abril), y sus correspondientes Reglamentos, de Planeamiento, (R.D. 2159/1978 de 23 de junio), de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978 de 25 de agosto), y de Disciplina Urbanística, (R.D. 2187/1978 de 23 de junio).

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, en función de las competencias transferidas por el Estado, la legislación urbanística se complementa, en los aspectos que nos afectan, con la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico, la Ley 12/1987, de 19 de junio, de declaración de espacios naturales y la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de disciplina urbanística y territorial.

A todo ello hay que añadir la legislación sectorial aplicable, entre la que se destaca, por su especial incidencia, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General, (R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre), y la Ley 2/1989, de 15 de febrero, de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias.

La presente Norma Subsidiaria se adecúa a las determinaciones del artículo 71 de la Ley del Suelo en cuanto que contiene:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyen y el ámbito de su aplicación.
- c) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establecen.





d) Previsiones mínimas para edificios y servicios para fines de interés general o comunitario.

e) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

f) Esquema indicativo de infraestructura y servicios urbanos.

g) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en la Norma.

En concordancia con el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 3 de la Ley sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, clasifica el suelo en urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, estableciendo las distintas categorías de suelo rústico mediante la identificación precisa de cada una de ellas y fijando las normas de protección de este.

Contiene las determinaciones que se señalan en el artículo 93.1 del Reglamento de Planeamiento y artículo 8 de la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico, que son:

a) Fines y objetivos de su promulgación con indicación de su conveniencia y oportunidad.

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo rústico.

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de la posibilidad de edificar en el suelo rústico y en las áreas



aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.



d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tienen en suelo urbano el grado de desarrollo propio de las previstas en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento y en suelo apto para urbanizar el carácter y grado de precisión propio de las contempladas en el apartado 3 del mismo artículo.

f) Esquema indicativo de los sistemas generales de comunicación, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad de este suelo.

h) Establecimiento de las diferentes categorías de suelo rústico mediante la identificación precisa de cada una de ellas, señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo rústico y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

Se estructura en los documentos que se le fijan en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, es decir en los siguientes documentos:



1) Memoria justificativa de sus fines y objetivos de su conveniencia y oportunidad y de todas y cada una de las determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.



2) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial.

3) Planos de ordenación que expresan las determinaciones de los apartados b), d), f), g) y h) del párrafo anterior.

4) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.



III.- FINES Y OBJETIVOS

=====



3.1.- LA PROBLEMÁTICA ACTUAL.

La problemática urbanística del municipio, nacida como consecuencia de las relaciones producidas en el proceso de asentamiento de la población en el territorio, ha de tener su marco natural de resolución en el planeamiento urbanístico del mismo a través del instrumento mas adecuado a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico y a la capacidad de gestión del propio municipio; que en este caso lo constituye la Norma Subsidiaria de Planeamiento, tal como se ha definido en el apartado 1.1 de esta memoria.

Sabido es que el desarrollo municipal está condicionado por determinadas actuaciones de ámbito supramunicipal e insular por lo que en cierto modo las previsiones de este no dejan de tener un cierto carácter de provisionalidad mientras las mismas no esten contempladas en el planeamiento de ámbito superior.

Por otra parte el marco espacial de esta problemática es reducido, tratandose de un municipio de una población del orden de 7.000 habitantes, de caracter progresivo moderado y con una ocupación del territorio muy extensiva.

En la Memoria de Criterios Generales de Ordenación del documento Avance de Planeamiento, en su apartado IV, se realiza un detenido análisis de la situación actual del municipio, derivada a su vez de la información urbanística previamente realizada.

De todo ello se deriva una problemática que puede sintetizarse en los aspectos siguientes, a su vez ya recogidos en la memoria citada anteriormente:





a) De caracter general:

1) Ocupación del territorio anarquicamente, sin bases ni normas de ordenación, de forma extensiva a lo largo de los bordes de las vías.

2) Discontinuidad de las manifestaciones urbanas en el territorio municipal con resultados de alta ocupación del mismo y bajas densidades.

3) Gran fraccionamiento de la propiedad de la tierra con una tipología tremendamente minifundista.

4) Desconexión o enlaces deficientes entre las diversas zonas del municipio.

5) Deficiencias importantes en la infraestructura viaria producto de la fuerte topografía imperante y de la consolidación de los caminos agrícolas con sus pendientes primitivas constituyéndose en vías urbanas.

6) Deficiencias y deficit de equipamientos.

7) Amenaza de la riqueza paisajística y agrícola del municipio por los modos de ocupación del suelo.

8) Tendencia a la edificación autoconstruida satisfaciendo la necesidad de vivienda con las características señalada en los apartados 1) y 3) anteriores, en contacto con la finca agrícola, acompañando a la edificación cobertizos dedicados a corrales de los animales domesticos y/o planta baja para salón agrícola, garaje o local comercial.

9) Poca capacidad de gestión urbanística municipal dada la escasez de medios económicos y por tanto carencia de medios tecnicos.





b) Con carácter puntual:

1) Desarrollo del casco urbano a lo largo de la Carretera General y calle Perez Diaz, Salazar y Tagoro, desde y hasta dicha carretera, con un viario complementario de excesiva pendiente.

2) Ausencia de suelo urbanizado para el crecimiento natural del casco.

3) Ausencia de alternativa viaria en el casco urbano.

4) Carencia de acceso directo desde la Autopista, realizándose el mismo por La Matanza.

5) Espectativas, de carácter privado, de urbanización turística-residencial, en el área comprendida entre la Autopista y el acantilado.

3.2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA NORMA.

Con carácter general la Norma Subsidiaria ha de cumplir las finalidades que se le asignan en la vigente Ley del Suelo y demás legislación urbanística aplicable.

Son criterios básicos de la política urbanística contenida en esta Norma Subsidiaria, los siguientes:

a) Viabilidad, en cuanto a localizar las distintas actividades en función de sus posibilidades y de los objetivos propuestos, minimizando la afección a las edificaciones y simplificando la gestión administrativa.

b) Flexibilidad, en cuanto el planeamiento ha de posibilitar su adaptación a los distintos estados de desarrollo y a diferentes alternativas que se puedan producir.





c) Realidad, en cuanto se adecúe el planeamiento a la realidad económica, tanto de la administración pública como del sector privado, contemplando como condicionante la parcelación actual del suelo.

d) Equidad, evitando la jerarquización del territorio en áreas de diferente nivel de calidad como consecuencia del planeamiento.

e) Diseño, ofreciendo un importante nivel de atractivo urbanístico.

Los objetivos de esta Norma Subsidiaria, entendidos como aquellas metas o aspiraciones fijadas, son con carácter general los siguientes:

a) Poblacionales, en cuanto se trata de localizar la población previsible, optimizando sus condiciones de vida, mediante la obtención de un nivel suficiente de equipamiento comunitario, de la integración social de las distintas áreas, de posibilitar la elevación de su nivel de renta y de optimizar las relaciones de la población y el empleo.

b) Territoriales, en cuanto se trata de colocar una estructura idónea para el desarrollo urbanístico favoreciendo la explotación de los recursos y protegiendo las áreas de interés general, logrando la progresiva incorporación de los desarrollos marginales al sistema urbano, optimizando los sistemas generales y mejorando la accesibilidad física como medio de integración.

c) De gestión, determinando la organización adecuada para el desarrollo y control del planeamiento, potenciando la participación de la población y previendo soluciones adecuadas a la capacidad de gestión y financiación del municipio.



3.3.- METODOLOGIA.



Indicados los criterios y objetivos básicos que configuran la Norma Subsidiaria, en la metodología resulta imposible enumerar independientemente cada uno de los objetivos y de los criterios seguidos, puesto que existe inevitablemente una relación multilateral entre ellos.

Sin embargo es quizás el más importante el de garantizar la viabilidad del planeamiento que se propone aunque este objetivo no debe suponer la pérdida de coherencia en los planteamientos ni mermar excesivamente sus posibilidades. Supone, entre otras cosas, la reducción al mínimo de las inevitables afecciones que todo planeamiento conlleva.

No cabe duda que cualquier propuesta de intervención consume suelo y es evidente que el aprovechamiento del mismo se hace mediante el trazado de una red viaria y que acatándose las determinaciones de la legislación vigente habrá de efectuarse las necesarias reservas de suelo para equipamiento colectivo.

Los trazados viarios que se proponen se realizan dentro de la racionalidad perseguida acorde al modelo de ciudad que se pretende, sobre suelo actualmente no ocupado por la edificación, adecuando su trazado a los límites de la propiedad que figuran en la información catastral, al efecto de compartir las cargas y beneficios que conlleva su apertura, y procurando que las parcelas resultantes sean directamente edificables sin necesidad de que hayan de producirse posteriores reparcelaciones.

Las condiciones topográficas del territorio es un importante factor que en el trazado del viario obliga inexcusablemente en algunos casos a producir afección sobre edificaciones. Cuando ello sucede, cuantificado el grado de rentabilidad que se obtiene, se atiende al carácter, edad, volumen y estado de la misma, recayendo en la medida de lo posible y por lo general en cobertizos o edificación antigua de una planta, en mal estado de conser-



vación o con síntomas que hagan predecir su inminente sustitución.



En aquellos casos en que el grado de rentabilidad urbanística lo aconseje y haya de producirse afección sobre otro tipo de edificación en buenas condiciones, habrá de instrumentalizarse los tipos de compensaciones que a esos efectos deban llevarse a cabo entre particulares o entre estos y la administración.

De igual manera, la calificación del suelo destinado a usos comunitarios debe afectar proporcional y equitativamente a los titulares de la propiedad y la ordenación debe evitar el mecanismo de las reparcelaciones y compensaciones entre propietarios, al ser estas motivo tradicional de paralización de propuestas.

Dentro de esta línea de viabilización del planeamiento se hace necesario, paralelamente a la redacción de la Norma, la negociación continua entre administración y particulares, llegando incluso al establecimiento de convenios urbanísticos entre ambas partes que garanticen la realización de las propuestas.

En cuanto a los criterios generales de organización de la trama urbana, son condicionantes la inexistencia de suelo urbanizado en el casco principalmente y la escasa capacidad de la economía municipal para su producción.

En su defecto esta Norma Subsidiaria desarrolla un área, que intervenida de forma dispersa por la edificación actual y dada sus condicionantes topográficas, parece que deba constituirse en el núcleo urbano propiamente dicho, al que debe tender en el futuro la mayor parte de las actuaciones. Y ese desarrollo que se propone adquiere una estructura reticular, lo más homogénea posible, de forma que pueda irse promocionando a medida que las verdaderas necesidades así lo demanden y con varias alternativas de direccionalidad. Ello porque de antemano y debido a su homogeneidad han podido ser detraídas las reservas de suelo necesarias para el equipamiento que se vaya demandando.



Sin embargo, las dotaciones que requieren especialmente grandes superficies de suelo, como son la escolar y deportiva, se ubican sobre grandes propiedades de terrenos al objeto de, por un lado evitar la negociación entre pequeños propietarios, y por otro posibilitar mediante la distribución proporcional de los aprovechamientos que la legislación permite, que se produzcan las cesiones sin pérdidas de los beneficios que produce el planeamiento y en evitación de un reparto no equitativo de las cargas.

Este tratamiento se produce en aquellas áreas, que como se ha señalado, están directamente comprometidas en la expansión del núcleo urbano actual. El resto del futuro paquete urbanizable del núcleo, al no existir condicionantes de este tipo, habrá de desarrollarse mediante los correspondientes Planes Parciales.

Todo lo anterior intenta materializar el objetivo de viabilidad que persigue la Norma Subsidiaria. Al mismo tiempo se pretende dotar a la Corporación de un instrumento de ordenación capaz de propiciar el crecimiento natural de su área edificable sin requerir inversiones fuera de los presupuestos normales y ordinarios de la misma, involucrando a particulares, si no desde operaciones fuera del alcance de las economías que normalmente intervienen, planes parciales y proyectos de urbanización, si al menos desde la simple operación de explanación de una calle, cesión de parte proporcionales de viario o pequeñas zonas libres, y contribución a la urbanización de la misma según los procedimientos normales aplicados por el Ayuntamiento. Consiste, en suma, en adecuar los procesos tradicionales de transformación del suelo rústico en urbano, garantizando al máximo una ordenación actual racional, unas reservas de suelo y la distribución equitativa de las cargas y beneficios que se produzcan.

Continuando con el planteamiento necesariamente mixto de objetivos-criterios de ordenación-soluciones generales, hemos de señalar como tales la intención ya expuesta indirectamente de minimizar las afecciones, particularmente a viviendas, tanto por el respeto a la problemática familiar correspondiente como por



razones no menos obvias de economía del parque inmobiliario y del suelo.



Todo ello no debe sacrificar el propósito de obtener gradualmente y en cada una de sus fases una forma de ciudad fácilmente comprensible.

Los trazados, máxima homogeneidad de la trama que se propone y diversidad de formas de actuación, se efectúan con ánimo de admitir todo tipo de iniciativas promotoras, tanto de la administración como de particulares. Se limita, no obstante, el calificar de urbanizable excesiva cantidad de suelo.

Se pretende evitar la jerarquización innecesaria del suelo urbano, así como la privatización de los accidentes geográficos de elevado valor paisajístico, incorporándolos como elementos característicos de la forma urbana perseguida.



IV.- USOS DEL SUELO

=====



Los fines y objetivos, descritos en el capítulo anterior, acotan la diversidad de opciones y la adopción de alternativas a nivel general se remite a la elección del modelo de utilización del suelo y a la definición de los elementos que integran la estructura general del territorio.

Los usos básicos del suelo que constituyen el modelo de utilización que formula la Norma Subsidiaria, son los siguientes:

a) Uso residencial: Se resuelve a través de la potenciación del casco urbano actual como centro de servicios del municipio y por el control y encauzamiento de la tendencia actualmente existente, muy acentuada dada las características socio-económicas del municipio, de edificación al borde de las vías.

Está constituido este uso por los alojamientos de carácter permanente para la población residente en el área y comprende los usos pormenorizados de la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar, en las tipologías de edificación intensiva, semintensiva y semiextensiva.

b) Uso turístico: Se basa en la demanda de segunda vivienda o vivienda vacacional, que puede alcanzar carácter permanente, por lo general para la población extranjera en régimen de jubilación, y se localiza principalmente en torno la zona ya desarrollada a través del Plan Especial La Palmita.

Está constituido este uso por los alojamientos de carácter temporal y vacacional y comprende los usos pormenorizados de la vivienda unifamiliar y de la villa y bungalow recogidos en la legislación turística vigente, en la tipología de edificación extensiva.





c) Uso industrial: Según la demanda detectada por una parte respondiendo a la categoría de talleres artesanales o de actividades menores y talleres de reparaciones mecánicas, considerados en general compatibles con el uso residencial, y que se mezcla indiferenciadamente con este a fin de darle una mayor vitalidad, y por otra parte respondiendo a la categoría de industrias ligeras con limitaciones, que aunque no compatibles con el uso residencial puede ubicarse en el entorno o proximidad de este.

d) Uso de infraestructura: Constituido fundamentalmente por el viario con dos elementos principales como son la Autopista del Norte, TF-5, y la Carretera General, C-820, que atraviesan el término municipal en sentido norte-sur, y a las que se une el proyectado enlace desde la primera al núcleo urbano de La Victoria. A partir de estas líneas directoras se organiza la trama viaria municipal.

e) Uso de equipamiento: Junto con el anterior constituyen los sistemas generales de la Norma Subsidiaria e integran junto con los usos residencial y turístico el modelo poblacional. Responde a diversas y variadas modalidades tales como libre público, escolar, religioso, administrativo, socio-cultural, deportivo, etc. y determinan el soporte físico de las actividades públicas y de relación de la población.

f) Uso rústico productivo: Constituido por aquellas áreas que son susceptible de ser aprovechadas desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

g) Uso de protección: Para todas aquellas zonas que por tener valores naturales, ecológicos o paisajísticos, por afectar a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, por estar constituido o ser susceptibles de consolidar masas arbóreas, por ser protección de acuíferos, por estar integrada por la servidumbre de protección de costas, han de estar reguladas por normas de protección que salvaguarden sus valores.





V.- CLASIFICACION DEL SUELO

=====

La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado en función de la tipología establecida en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 3.1 de la Ley sobre la ordenación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación a la cual se delimitan las facultades y deberes correspondientes al derecho de propiedad.

Las clases de suelo así definidas y los criterios seguidos para su establecimiento son los siguientes:

a) Suelo urbano: Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo, y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, es decir incluyendo en este tipo de suelo aquellos terrenos:

1) Que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Que aun careciendo de algunos de los servicios citados anteriormente están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

3) Que en ejecución de la Norma Subsidiaria lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización señalados en el apartado uno anterior.

Por otra parte para el establecimiento de esta clase de suelo se tiene en cuenta:

- la consolidación del proceso urbano, en áreas con suelo totalmente edificado, en suelo urbanizado en proceso de edifica-





ción, en suelo legalmente preparado para la urbanización y edificación, y en suelo rústico en proceso de edificación.

- la aptitud para el desarrollo urbano de unas áreas en relación con las restantes del municipio.

En este sentido se delimita como suelo urbano el área constituida por tres ejes norte-sur, prácticamente paralelos, el de la Carretera General C-820, el de las calles Perez Diaz, Salazar y Tagoro, y el de las calles Vista Alegre y Horno de la Teja, a la que se le añade, con carácter lineal, las calles de Santo Domingo y San Juan, también en dirección norte-sur, y que se complementan con una serie de vías transversales. Además se delimita como suelo urbano el área actualmente consolidada a través del Plan Especial La Palmita, aunque esta con carácter turístico.

En concordancia con el artículo 117.3 de la Ley del Suelo se delimitan, en este suelo urbano, unidades de actuación que permiten, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Son estas las siguientes:

- Unidad de actuación número 1: que comprende el área interior de la manzana definida por la Carretera C-820, y las calles Matosa, Salazar y Los Bajos.

- Unidad de actuación número 2: que comprende el ámbito del Plan Especial La Palmita.

b) Suelo urbanizable: Su delimitación se practica de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 23.2 del Reglamento de Planeamiento, es decir teniendo en cuenta:

1) La situación existente.

2) Las características del desarrollo urbano previsible.





3) La necesidad de producir un desarrollo urbano en función de la estrategia a largo plazo de la Norma Subsidiaria.

4) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipo urbano.

5) Las previsiones sobre inversión pública y privada.

Se clasifica, por tanto, como tales, aquellos terrenos susceptibles de urbanización en función del modelo de utilización del territorio adoptado, y no incluidos como suelo urbano, a fin de posibilitar la implantación de nuevos asentamientos de población y de las actividades productivas previstas, así como el establecimiento de aquella parte de los sistemas generales necesarios para su desarrollo.

En este sentido se delimita como suelo urbanizable las siguientes áreas aptas para urbanizar:

- De carácter residencial: que comprende la zona interior de la manzana limitada por las calles Salazar, Arrayanero, Horno de la Teja y trasera El Pino, como previsión de la expansión del área de suelo urbano, de promoción pública.

- De carácter turístico: que comprende dos sectores, uno el A, que se desarrolla a partir de la unidad de actuación de suelo urbano de La Palmita y que abarca desde la Autopista TF-5 hasta el acantilado, y otro el B, que se desarrolla en la zona denominada de Hacienda Grande y que abarca desde el suelo urbano de la Carretera C-820 hasta el equipamiento escolar y deportivo junto al previsto enlace con la Autopista, ambas de promoción privada a través de los correspondientes convenios urbanísticos.

- De carácter industrial: que comprende el sector que se desarrolla desde el suelo urbano de la Carretera Vieja hasta la Autopista TF-5, destinada a satisfacer la demanda de industrias



ligeras, con limitaciones, compatibles con viviendas en zonas colindantes, de promoción privada.



c) Suelo rústico: De acuerdo con el artículo 3.2 de la Ley sobre ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, constituye este suelo, aquel que por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.

En concordancia con lo prescrito en el artículo 8 de la citada Ley, se establecen en el suelo rústico las siguientes categorías del mismo:

- Suelo rústico forestal y de cumbre: aquel que está ocupado por masa arbórea, o es susceptible de consolidar masas arbóreas existentes. Comprende la zona alta del municipio, aproximadamente a partir de la cota 800-1.000, y precisa por sus características fisiográficas y valor paisajístico un tratamiento diferenciado. Coincide en su totalidad con la delimitación, en el término municipal, del Parque Natural nº 2, Corona Forestal de Tenerife, establecido, en el artículo 2, de la Ley de declaración de espacios naturales de Canarias.

- Suelo rústico productivo: integrado por aquel que es susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico. Comprende todas aquellas zonas del municipio potencialmente productivas agrícola-mente con carácter principal.

- Suelo rústico de protección: formado por aquel que tiene un valor natural, ecológico o paisajístico y aquel otro que afecta a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos. Comprende la protección de los dos barrancos principales del municipio, el barranco de San Antonio, limitrofe con el municipio de La Matanza, y el barranco de María Gimenez, limitrofe con el municipio de Santa





Ursula, como elementos de caracterizados valores paisajísticos y ecológicos, particularmente de fauna y flora, principalmente en sus laderas. A ello se añade la protección de las edificaciones que se consideran, que por sus valores arquitectónicos, pueden ser constitutivas del patrimonio, bien a nivel municipal o insular.

- Suelo rústico de litoral y costero: integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes. Comprende la zona de acantilado costero del municipio, que coincide en su totalidad con la delimitación, en el mismo, del Paraje Natural de Interés Nacional nº 13, Acantilados de El Sauzal y Tacoronte, establecido, en el artículo 1, de la Ley de declaración de espacios naturales de Canarias. El ámbito de este área contiene la servidumbre de protección, definida en el artículo 43 de la Ley de Costas, que recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.





VI.- ESTRUCTURA ORGANICA

=====

La estructura general y orgánica del territorio viene integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular por los sistemas generales de comunicación, los espacios libres y el equipamiento comunitario.

Con ello se completa la ordenación junto a lo dispuesto en los apartados anteriores en relación a los usos e intensidades de ocupación del suelo y en consecuencia la clasificación del mismo, en función de la población, de su índice de crecimiento y de los recursos que la Norma Subsidiaria toma en consideración.

6.1.- UNIDADES POBLACIONALES.

La población se localiza en el territorio, conforme a la propuesta de la Norma Subsidiaria, en base a la disposición actual y siguiendo el sistema jerarquizado que se recoge en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, con las siguientes características:

a) Población concentrada: constituida por los núcleos urbanos previstos, con terrenos clasificados como suelo urbano y/o suelo urbanizable, que son:

- Casco de La Victoria: de carácter residencial, constituido por una unidad municipal, con capacidad para 2.000 viviendas, que soporta el centro de servicios a nivel municipal formado principalmente por el centro parroquial, ayuntamiento y servicios administrativos municipales, centro cultural y recreativo, servicios sanitarios y asistenciales, equipamiento deportivo y equipamiento escolar.





- Nucleo de La Palmita: de caracter turistico, constituido por una unidad integrada, con capacidad inferior a 1.000 viviendas, que soporta el equipamiento minimo de comercio de compra diaria y de relación y se estructura en torno al centro de vecindario.

Nucleo de Hacienda Grande: de caracter turístico, constituido por una unidad elemental con capacidad inferior a las 200 viviendas y por tanto de escasa entidad y considerado como nivel minimo si bien conexionado con el caso de La Victoria.

b) Población diseminada: constituida por la población dispersa, en terrenos clasificados como suelo rústico, en viviendas anexas a la explotación agricola y por lo general localizadas a lo largo de las vias, formando en ocasiones asentamientos poblacionales de caracter lineal.

En este tipo de población, al que la Norma Subsidiaria, en cumplimiento del articulo 3.2 de la Ley sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autonoma de Canarias, ha de expresamente excluir del proceso urbanizador, se ha de fijar, de acuerdo con lo establecido en el articulo 85.2 de la Ley del Suelo y articulo 9.2.d) de la citada Ley del Suelo Rústico, para el caso de la vivienda unifamiliar, agricola y residencial, cuando existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

En las Normas Urbanisticas de esta Norma Subsidiaria se fijan las condiciones limites para la formación de un núcleo de población en función de las características de la edificación, de la parcela minima que corresponde a una vivienda, de las distancias de esta a los linderos y a otras construcciones y demás indices urbanisticos.

Con caracter general se considera que existe peligro de formación de núcleo de población cuando en un radio de 100 m. existen mas de cinco viviendas.





6.2.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Viene constituido, el sistema general de comunicaciones, por el sistema viario que aporta los canales de accesibilidad del territorio y por tanto la inter-relación entre las entidades poblacionales y las áreas productivas y de servicios. Este sistema general se estructura en base a:

a) Sistema insular: de caracter preferente, constituido por la Autopista del Norte (TF-5) con su enlace de acceso al casco urbano de La Victoria.

b) Sistema comarcal: identificado como el que tiene origen-destino en los municipios de la comarca y constituido por la Carretera General, C-820.

c) Sistema municipal: de caracter local y constituido principalmente por cuatro ejes en sentido norte-sur, casi paralelos entre si y con la Carretera C-820, en condiciones topográficas aceptables, que son:

- Eje calles Perez Diaz, Salazar y Tagoro.
- Eje calle Santo Domingo.
- Eje calles Vista Alegre y Horno de la Teja.
- Eje calle San Juan.

que se complementan con una serie de vias en sentido transversal, en condiciones topográfica desfavorables, formando el entramado viario municipal, entre la que es de destacar la conocida como Carretera Vieja.

La Ley de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias regula, entre otras, las afecciones de estas en la edificación, fijando la linea de edificación en cada via, para las que deno





mina carretera regionales, dependientes de la Consejería de Obras Públicas, por remisión a la Ley 25/1988 de Carreteras, y las que denomina carreteras insulares y locales, dependientes de Cabildo y Ayuntamiento, por remisión a la Ley 51/1974 de Carreteras y su Reglamento (R.D. 1073/1977).

En concordancia con ello se establecen las siguientes distancias hasta la línea límite de edificación desde la arista exterior de la calzada más próxima, medida horizontalmente desde la misma:

Autopista TF-5	50 m.
Carretera C-820	25 m.
Carreteras insulares y locales	18 m.

excepcionalmente en los tramos que discurren por suelo urbano, según la clasificación de suelo de esta Norma Subsidiaria, la línea de edificación será la establecida en los correspondientes planos de detalle de la misma.

6.3.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Incide este sistema en la ordenación del tejido urbano y especialmente en la calidad medio-ambiental de la ciudad. Por una parte la integración de la naturaleza en la ciudad y por otra parte la disponibilidad de espacios al servicio del tiempo de ocio.

En el primer caso necesitamos superficies de características tales que permitan la supervivencia de la vegetación y en el segundo caso exige espacios de variada tipología que respondan a las necesidades de los distintos grupos sociales.

Con carácter general se plantean dos espacios libres situados en una posición de fácil acceso para la población y localiza-





dos centralmente respecto a la determinación espacial de estos espacios.
Son estos espacios libres los siguientes:

1) Area libre de la actual Plaza Rodriguez Lara, constituida por esta que se amplía hacia el naciente, obteniéndose así un parque urbano, integrado plenamente con el equipamiento de carácter religioso y de servicios administrativos municipales, con una superficie de 7.624 m².

2) Area libre en suelo urbano de la calle Salazar ampliable con la correspondiente a la dotación del suelo urbanizable residencial con una superficie total de 11.000 m².

Con carácter complementario se ubican en el territorio otros espacios libres, entre los que destaca el situado entre la calle Santo Domingo y la Autopista, formando conjunto con el equipamiento escolar y socio-cultural previsto en dicha calle, de 16.194 m² de superficie, y el situado a ambos lados de la calle de San Juan, formando conjunto con el equipamiento religioso y docente, de 4.156 m² de superficie.

Se suman a estos las dotaciones de áreas libres procedentes de los Planes Parciales que según el Reglamento de Planeamiento serán:

a) Jardines, que comprende los espacios libres plantados o ajardinados que reúnan las siguientes condiciones:

- presentar una superficie no inferior a 1.000 m² en la que pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro mínimo. A efectos de superficie se computa la del polígono inscrito que tenga todos sus ángulos interiores comprendidos entre uno y dos rectos.

- poseer condiciones apropiadas, en cuanto topografía y suelo, para la plantación de especies vegetales.





- tener una forma y dimensiones que garanticen su uso en relación con la posible edificación circundante.

- presentar unas características topográficas aptas para su libre circulación y utilización. A estos efectos deben excluirse los barrancos y terrenos con pendiente superior al 40%, en tanto no se justifiquen las medidas a adoptar para su transformación y utilización efectiva.

- como usos permitidos se inscriben las actividades recreativas al aire libre, tales como música, puestos de flores, periódicos, etc.

b) Areas de juegos y recreos para niños, que deben tener una superficie superior a 200 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 10 m. de diametro mínimo. Estas áreas deben equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar. Su ámbito espacial es el vecindario, como agrupación de viviendas inferior al barrio, con unos recorridos máximos de 150 m. que deben procurar enlazar por itinerarios peatonales en los que graviten las guarderías y centros de enseñanza preescolar.

c) Areas de peatones, concebidas como espacios de relación social, preferentemente pavimentados, en torno a los cuales se disponen los servicios comerciales y los equipamientos de interés cívicos.

6.4.- SISTEMA GENERAL DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Este sistema es el que sirve de soporte físico de las actividades públicas y de relación de la población. El conjunto considerado es el siguiente:

a) Equipo Administrativo: Se considera constituido por el actual Ayuntamiento y el edificio antiguamente ocupado como Casa Consistorial, ambos con frente a la calle Perez Diaz, formando un





sistema de equipamiento en posición central junto con el parque urbano de Rodriguez Lara y el equipo religioso y socio cultural. Se completa con el equipo que se localiza en la Unidad de Actuación nº 2, La Palmita, planteado como centro administrativo del área turística.

b) Equipo Religioso: Integrado por la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Las Victorias, formando parte del conjunto señalado anteriormente, y la Iglesia de San Juan en la calle de este nombre, también formando conjunto con áreas libres y equipo escolar.

c) Equipo Socio-Cultural: Constituido por los terrenos del actual cine y edificación colindante de Centro Cultural, con frente a las calles Salazar y Jerez Veguero respectivamente, y por tanto anexo al equipamiento central señalado en el apartado a) anterior, que a su vez se complementa con otra reserva en la calle de Vista Alegre, colindante con el cementerio. Se completa este equipamiento con la recuperación y rehabilitación del antiguo convento de Santo Domingo, en la calle de este nombre, en la cual a su vez y junto a la ubicación de viviendas de promoción oficial, se prevé otro equipamiento de este tipo, y con otras previsiones localizadas en las calles de Vista Alegre y de Arrayanero, y en la Unidad de Actuación nº 1.

d) Equipo Deportivo: Principalmente integrado por los terrenos previstos para campo de fútbol, junto a la vía de acceso desde la Autopista, que se complementa con otras dotaciones de carácter deportivo localizadas en las calles de Arrayanero, Viña Vieja, El Grillar, San Antonio, Transversal La Vera y Unidad de Actuación nº 2 en La Palmita.

e) Cementerio: La vigente legislación en la materia exige este tipo de equipamiento a nivel municipal. Dada la situación y tamaño del actual cementerio en la Plaza Rodriguez Lara se prevé en la Norma Subsidiaria su ampliación en unos 600 m² de superficie.





f) Equipo Escolar: Comprende las instalaciones dedicadas a la enseñanza en la modalidad de preescolar, enseñanza básica y bachillerato unificado polivalente. Lo constituyen actualmente:

- Centro E.G.B. Principe Felipe, (C/San Juan).
 - 28 unidades de E.G.B
 - 4 unidades de preescolar
 - 1 unidad de educación especial

- Centro E.G.B. Santo Domingo, (C/Pedrera).
 - 13 unidades de E.G.B.
 - 2 unidades de preescolar
 - 1 unidad de educación especial

- Agrupación Escolar La Resbala
 - 2 unidades de E.G.B.
 - 1 unidad de preescolar

- Agrupación Escolar La Vera
 - 1 unidad de E.G.B.
 - 1 unidad de preescolar

- Agrupación Escolar Los Bajos
 - 1 unidad de E.G.B.
 - 2 unidades de preescolar

previendose además en la Norma Subsidiaria las siguientes dotaciones:

- Centro de B.U.P. en terrenos anexos al campo de futbol, entre la via de enlace con la Autopista y la calle Hoya de La Palmita.

- Centro de E.G.B. de 8 unidades en la calle nueva, prolongación de Pedro Hernandez a partir de la calle Laureles.





- Ampliación de la Agrupación Escolar La Resaca en la calle de San Antonio.

- Guardería en la calle de Santo Domingo, al lado del antiguo convento del mismo nombre, destinado a equipo socio-cultural.

- Equipo escolar en la Unidad de Actuación nº 1.

g) Equipo Sanitario: Colindante con el Centro de E.G.B. Santo Domingo en la calle nueva, transversal de la calle Pedrera, y con destino a Centro Comarcal de Salud, de acuerdo con resolución de la Comunidad Autónoma, (B.O.C.A. nº 76 de 20/6/1990).

h) Mercado: Se prevé equipamiento de mercado en trasera de la edificación de la calle Salazar con acceso por calle de nueva apertura.



VII.- DESARROLLO Y GESTION

=====



La aprobación de esta Norma Subsidiaria comporta la anulación de pleno derecho del planeamiento anterior y específicamente la derogación de todos aquellos extremos que fueran contradictorios con las determinaciones establecidas en la misma.

7.1.- DESARROLLO DE LA NORMA.

Requiere en cada tipo de suelo, el desarrollo de esta Norma Subsidiaria, lo siguiente:

a) Suelo urbano: Se realiza la actuación urbanística conforme a la zonificación detallada con usos pormenorizados establecida en la Norma Subsidiaria, específicamente en los planos de ordenación y en los preceptos de aplicación de las Normas Urbanísticas de la misma.

Podrán redactarse, Planes Especiales con alguna de las finalidades determinadas en el artículo 17 de la Ley del Suelo y según las determinaciones que se establecen en los artículos 18 a 25 de esta Ley y artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento, y Estudios de Detalle según lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

b) Suelo urbanizable: La actuación será preceptiva por medio de Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, y mediante Planes Especiales, para la ejecución directa de las obras correspondiente a los sistemas generales, previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.



El Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable del sector A, que abarca desde la Autopista TF-5 hasta el Acantilado, ha de contener con carácter obligatorio el trazo de vía señalada en el plano n.º 4-11, apoyada en la actual vía de La Palmita que la limita por el Sur, dedicando ésta a equipamiento de aparcamientos.



c) Suelo rústico: Puede actuarse mediante Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, para protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural y cualesquiera otra finalidad analoga sin que en ningun caso puedan sustituir a la Norma Subsidiaria como instrumento de ordenación integral del territorio, tal como se determina en el artículo 17 de la Ley del Suelo.

7.2.- SISTEMA DE GESTION.

En el desarrollo de la Norma Subsidiaria se aplicarán los sistemas de gestión que se prevén en la Ley del Suelo, sin perjuicio de las nuevas posibilidades que la legislación ofrezca. En resumen serán los siguientes con carácter prioritario:

a) Suelo urbano:

- Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, reforma interior, saneamiento o mejora de espacios urbanos, por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo.

- Planes Especiales de infraestructura y del sistema viario, por el sistema de cooperación con reparcelación física o económica para la distribución de cargas, o en su caso por el sistema de expropiación.





- Planes Especiales de equipamiento y espacios libres de cesión obligatoria, por el mismo procedimiento anterior a la cesión obligatoria por el sistema de expropiación.

- Planes Especiales de sistemas generales por el sistema de expropiación con distribución de cargas por reparcelación económica.

En la Unidades de Actuación delimitadas en esta Norma Subsidiaria, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, centros docentes y otro equipamiento específicamente señalado, se costeará la urbanización y se edificarán, en su caso, los solares, conforme los plazos fijados en el artículo 154 de la Ley del Suelo.

b) Suelo urbanizable:

- Planes Parciales de promoción particular, por el sistema de compensación.

- Planes Parciales de promoción municipal, por el sistema de cooperación o en su caso de expropiación.

- Planes Especiales, por los sistemas previstos en el apartado anterior para el suelo urbano.

En los Planes Parciales de promoción privada, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a los propietarios, se contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento. Como quiera que la viabilidad de las soluciones propuestas se apoya en expresas peticiones realizadas por los propietarios durante la tramitación de esta Norma Subsidiaria, estos asumirán como compromisos firmes los siguientes:

- La redacción del planeamiento en desarrollo de la Norma Subsidiaria y costeamiento del mismo, en los plazos establecidos.



- La formulación y ejecución de los proyectos de urbanización y sus costes así como el de las obras que contemplan en los plazos establecidos.



- La conservación de la urbanización mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora.

- Cláusula de descalificación automática del suelo en caso de incumplimiento de los plazos establecidos para la redacción, formulación y ejecución del planeamiento.

c) Suelo rústico:

Los Planes Especiales previstos se ejecutarán por el sistema de expropiación.

7.3.- VIGENCIA DE LA NORMA.

En concordancia con el artículo 56 de la Ley del Suelo, la Norma Subsidiaria, una vez publicada su aprobación definitiva, será inmediatamente ejecutiva y mantendrá su vigencia hasta tanto no sea sustituida por planeamiento de orden superior o por una nueva Norma Subsidiaria, de conformidad con el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Por otra parte en la exposición de motivos de la Ley del Suelo se establece que los planes son abiertos, sin plazos de vigencia fijo, evolutivos y no homogéneos, que permitan de una parte, la incorporación de imprevistos, la asimilación del margen de imprevisibilidad para exigencias nuevas o cambiantes y de otra la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas en cuanto a fijeza y concreción.

A estos efectos la Norma Subsidiaria contempla, para sus determinaciones, un horizonte a largo plazo, para el que se p...



pone un modelo de utilización del territorio, y un plazo de ocho años, al término del cual debe procederse a su revisión, que se subdivide en dos cuatrienios.



7.4.- REVISIÓN Y MODIFICACION.

De manera que la Norma Subsidiaria pueda adaptarse a su propio desarrollo se establecen los mecanismos de revisión o de modificación de algunos de los elementos que la constituyen.

Serán supuestos que motivarán la procedencia de revisión de esta Norma Subsidiaria o su sustitución por un Plan General, los siguientes:

a) Cuando se detecte en el municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con las proyecciones de población normales o que exceda en gran proporción las previsiones de la presente Norma Subsidiaria.

b) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.

c) Cuando se observe la posibilidad de formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico, no contemplados en esta Norma Subsidiaria.

d) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar la Norma Subsidiaria sea de tal importancia que altere substancialmente el destino del suelo determinado en aquella.

e) Cuando se den las circunstancias señaladas en el artículo 51.1 de la Ley del Suelo o cuando la Administración Urbanística



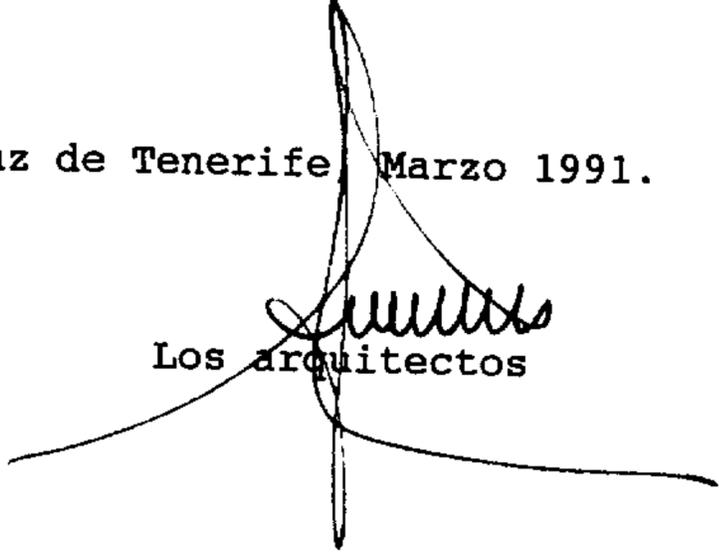
aprecie otro tipo de circunstancias que aconsejen sustitución.



f) En cualquier caso a los 8 años de su aprobación definitiva.

En los demás casos, es decir cuando se afecten extremos distintos de los anteriormente mencionados, se considera modificación de la Norma Subsidiaria, aún cuando ello suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. En estos casos la modificación de la Norma Subsidiaria se referirá al elemento objeto de la misma precisando en los documentos la concreción de las determinaciones que resulten afectadas.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo 1991.


Los arquitectos

colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 41 de la ley del
suelo. (r. d. 1346/1976)

fecha **28 MAR. 1991** el arqto. de control

número **14276**

conforme al encargo del propietario