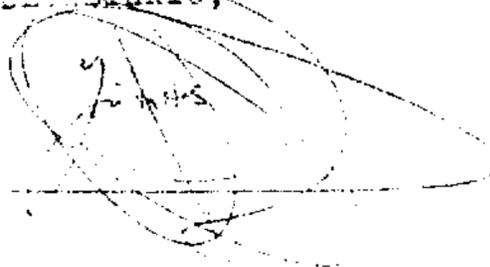


MEMORIA DESCRIPTIVA DE FINES Y
OBJETIVOS, Y JUSTIFICATIVA DE LA
ORDENACION PREVISTA.-

DILIGENCIA: Para hacer constar
que el presente documento ha sido
aprobado por la Corporación en
Sesión de 27 de Abril de 1.989

LEONARDO MARIANO,



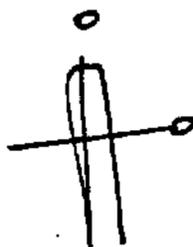
INDICE

- 1.- Justificación de la conveniencia de la Norma y de la oportunidad de su formación.
 - 2.- Diagnósis de los conflictos urbanísticos.
 - 3.- Objetivos y criterios de la ordenación.
 - 4.- Análisis de las alternativas.
 - 5.- Justificación del modelo escogido y justificación de la ordenación.
 - 6.- Zonas de desarrollo
- Cuadro de las determinaciones cuantificables.

El presente documento ha sido rectificado en orden a los reparos de que fue objeto a su aprobación definitiva en la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 1.988 y publicada en el Boletín Oficial de Canarias número 21, del viernes 10 de febrero de 1.989.

Santa Cruz de Tenerife, en marzo de 1.989

=EL ARQUITECTO REDACTOR=

A handwritten signature consisting of a vertical line with a small circle at the top, a horizontal line crossing it, and a small circle at the end of the horizontal line.

Sixto Machado Codesido

1.- Justificación de la conveniencia de la Norma y de la oportunidad de su formación.

En las Disposiciones Transitorias del Texto Refundido de la Ley (19/1975, de 2 de mayo), sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1346/1975, de 9 de abril, se regula en primera instancia la adaptación de los Planes Generales vigentes en aquella fecha al nuevo texto legal aprobado.

Así, en la Disposición Transitoria Primera se dá a las Entidades Locales un plazo de cuatro años ampliables a seis para adaptar su planeamiento a la nueva situación y se establece que el procedimiento de adaptación es el mismo que el de aprobación de los planes..

La Disposición Transitoria segunda determina que los Planes Parciales que no estuvieren en ejecución a la entrada en vigor de la Ley número 19/1975, de 2 de mayo, se ejecutarán con arreglo a los preceptos de dicha Ley.

El municipio de Valle Gran Rey cuenta con un Plan General aprobado el 19 de julio de 1971 y un Plan Parcial que lo desarrolla en un sector de la franja costera, que fue aprobado con fecha 23 de noviembre de 1973.

Este Planeamiento no fue en su momento adaptado a la nueva Ley y, por tanto, quedó afectado por el Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981, que establece la obligación de los Ayuntamientos de adaptar su planeamiento general a la

vigente Ley del Suelo.

La clasificación del suelo no estará vinculada al antiguo planeamiento, conservando, en consecuencia, los Ayuntamientos su competencia; a todos los efectos, para adaptar y revisar su planeamiento general. Y la adaptación se realizará mediante la formulación de un Plan General o una Norma Subsidiaria de Planeamiento, cuyo contenido, clasificación del suelo, determinaciones y documentación deberán ajustarse a los establecidos al respecto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos (artículo 1, 3 del Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981).

Habiendo, pues, transcurrido 15 años desde la aprobación del Plan General, y 11 años de vigencia de la nueva Ley del Suelo sin que aquél se haya adaptado a ésta, queda más que justificada la conveniencia y oportunidad de redactar las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- Diagnosís de los conflictos urbanísticos:

Tanto el Plan General, aprobado en 1971, como el Plan Parcial, aprobado en 1973, han tenido poca incidencia en la realidad urbanística del Municipio. Las causas de que esto haya sido así habría quizás que buscarlas en el propio Planeamiento, necesariamente enmarcado en una Ley del Suelo en la que situaciones como la de este Municipio estarían en el límite o fuera de su espectro de aplicaciones; ello, al menos

en parte, ha provocado que no haya motivaciones ni posibilidades de gestionarlo y aplicarlo debidamente.

Durante los últimos años la presión edificatoria no ha sido excesivamente fuerte y ha resultado, mal que bien, seguir el procedimiento de gestión tradicional, según el cual cada propietario le dá a su suelo el uso que estima conveniente y los problemas, si surgen, se solucionan sólo entre los directamente afectados.

Actualmente están en curso o en espectativas diversas -- promociones públicas y privadas que exigen unas reglas de juego y contexto urbanístico claro en el que puedan incardinarse. Esta es, pues, la primera característica a destacar: dar cauce a los intereses en juego para que estos, a su vez, puedan inducir más desarrollo.

Otra singularidad, y más importante, es el tamaño de la propiedad. Por razones seguramente atribuibles a la escasez de suelo aprovechable, por lo abrupto del terreno, unido quizás a un concepto de propiedad muy individualizado, el suelo se ha ido dividiendo y subdividiendo, en las sucesivas generaciones, hasta la actual situación en la que un amplio porcentaje de las propiedades agrícolas son de un tamaño muy pequeño, impropias para tal uso y, en algunos casos, no alcanzan las dimensiones que debería tener un solar mínimo. Es posible, -- por ejemplo, encontrar en la zona de la desembocadura del barranco, en el suelo dedicado al cultivo de platanera, propie-

dades de superficie inferior a 50 metros cuadrados.

Otros problemas se derivan en parte de lo anterior: una supervaloración del suelo que obliga a un aprovechamiento exhaustivo y siempre edificatorio para rentabilizar sus costes y dificultades para preservar el suelo destinado a las infraestructuras más elementales. El Municipio carece de un núcleo urbano que aglomere a la mayor parte de la población, estando esta repartida entre algunos barrios principales y otros varios-caseríos, sumando entre todo ello no más de tres mil habitantes; lo cual evidencia la dificultad que entraña a estas personas, y en tales circunstancias, organizar algunas de las dotaciones urbanísticas mínimas.

En el mismo orden de cosas se ha de destacar que los mecanismos que ofrece la Ley del Suelo para la gestión del planeamiento implican una técnica y un conocimiento riguroso de la misma que sólo puede ser aportado por especialistas dedicados a ello. Si la Administración actuante no tuviese medios para sostener la infraestructura técnica que informe, controle y dé apoyatura técnico-legal, y esto se puede mantener como hipótesis de partida verosímil, el propio Planeamiento debería ofrecer una vía simplificada o de mínimos con reglas sencillas y fáciles de llevar a efecto, que lo faculte para actuar sobre la realidad y no corra el riesgo de convertirse en una entelequia inviable.

Por tanto, las ideas básicas con que se afronta la elabo-

ración de las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey son, en resumen, las siguientes:

- a) Poca tradición en la aplicación de la disciplina urbanística.
- b) Estructura de la propiedad del suelo que se caracteriza por un minifundismo extremado y, como probable consecuencia, una carestía y escasez del suelo disponible.
- c) Trama urbana dispersa en varios núcleos y con infraestructura deficiente.
- d) Considerar como un dato objetivo, que puede incluso condicionar el resultado, los medios con los que se va a contar a la hora de gestionar el planeamiento.

3.- Objetivo y criterios de la ordenación

Las preocupaciones que al respecto se han podido detectar tanto en la Corporación Municipal como en los vecinos con los que se ha contactado, ya directamente, ya a través de los escritos y alegaciones que se presentaron a la información pública del Avance, han ido conformando una serie de criterios y objetivos de la ordenación cuyo resumen se plasma a continuación:

- a) El Planeamiento intenta recoger la realidad objetiva del Municipio tal cual se presenta. Desde esa base de partida se plantean los Sistemas Generales, con la intención de que

constituyan el marco de un desarrollo urbanístico equili--brado a medio y corto plazo.

- b) Dentro de esa red de Sistemas Generales se facilita el suelo Urbano que en la actualidad se estima como necesario, y el Urbanizable que se prevé que pueda convertirse en Urbano durante el plazo de vigencia que tengan estas Normas.
- c) Dentro de las demandas de suelo Urbano detectadas, se ha -podido constatar que en gran medida están dirigidas a ---crear una industria turística. Esto se ha recogido, inten--tando frenar actitudes especulativas o incontroladas, de -forma que quede garantizada una mínima calidad tanto urba--na como de la misma industria a desarrollar, y que esta cali--dad pueda irse aumentando progresivamente.
- d) También se desea crear un Centro Urbano definido que aglo--mere las más importantes actividades cívicas. Para ello se ha aprovechado el espacio delimitado entre Calera y el ba--rranco, donde ya se ubican los más importantes servicios -administrativos, culturales y de oficinas.
- e) Se han preservado determinadas superficies de las zonas urbanas y Urbanizables, de tal manera que en el futuro sea -posible una infraestructura de ocio que sirva a los habi--tantes y potencie los atractivos que pueda haber para los-visitantes ocasionales.
- f) Desde otro aspecto, aunque con connotaciones con el apartata

do anterior, se han delimitado las zonas donde se ubican las construcciones más antiguas, que presentan más peligro de desaparecer, por el lugar donde se encuentran y se las ha dotado de una normativa de protección, sin que ello sea óbice para que en el futuro puedan ser objeto de un Plan Especial de Protección más ajustado y detallado.

- g) Otro tanto se ha hecho respecto a todos los terrenos del municipio que deben ser especialmente protegidos de usos que degraden, su carácter natural o sus valores paisajísticos.
- h) También hay que destacar que en la elaboración de estas Normas Subsidiarias se ha mantenido el criterio de observar la mayor consideración posible hacia las expectativas de los propietarios del suelo, siempre que fuesen coherentes con el planteamiento global. Por ello se han buscado y preferido las soluciones acordadas a las impuestas.

4.- Análisis de las alternativas.

Se puede decir que la estructura general orgánica del territorio es la tradicional, la que se ha creado sin planificación alguna, que hasta ahora ha funcionado y que en este momento se estima como un modelo de crecimiento al límite de sus posibilidades sin que se creen graves deseconomías.

Se trata, por tanto, más que de presentar alternativas, de estudiar como, cuanto y por donde se ha de desarrollar la-

estructura existente de manera que se obtenga el máximo de bienes posibles sacrificando el mínimo de los intereses en juego.

El único acceso terrestre al Municipio es desde la cumbre, siguiendo una carretera que baja hasta la costa. La zona superior es boscosa y forma parte del Parque Nacional de Garajonay o de su zona de influencia. La amplia franja intermedia está profundamente marcada y condicionada por los barrancos de Arure y Valle Gran Rey. En ella hay viviendas y caseríos y viviendas rurales aisladas entre cultivos en hueras aterrazadas en el difícil terreno y numerosas palmeras - resto de la vegetación original. La zona inferior útil está principalmente constituida por el delta de aluvión con que desemboca el barranco. El suelo está fundamentalmente dedicado al cultivo del plátano y también es donde están los más importantes asentamientos humanos, destacando un puerto con actividad pesquera y turístico-deportiva. Todo el Municipio se caracteriza por el minifundismo del suelo útil.

El modelo de estructura que se propone es el siguiente:

- a) La zona superior quedará inalterada, ya que está bajo el ámbito del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Garajonay (Ley 3/1981, de 25 de marzo).

El Plan Rector abarca al propio Parque y su límite de influencia; es administrado por un Patronato a través del ICONA.

b) En la parte de medianías hay grandes cantidades de suelo -- inexplotables por lo abrupto del terreno. No obstante hay otras zonas no tan arriscadas (Taguluche, Arure, Guadá) que han sido susceptibles de ser utilizadas, constituyendo paisajes humanos singulares y dignos de ser considerados y controlados para su conservación.

Se trata de un tipo de paisaje rural característico, producido por la actuación no demasiado intensa del hombre que ha ido aterrizando las laderas para cultivar, pero respetando la vegetación salvaje de los lugares y rincones más escarpados -- (para el profano en botánica destacan las bellísimas palmeras canarias). Esta misma inaccesibilidad ha dificultado la construcción de casas, y las que hay son muy sencillas e integradas el medio. Por allí donde se han construido pistas para el tráfico rodado inmediatamente ha cambiado el panorama. De vivienda unifamiliar aislada se pasa a vivienda plurifamiliar de tres o cuatro plantas, con paredes medianeras, salón de techo alto en la planta baja y mayor densidad; transformándose lo -- que es un paisaje ancestral en algo cercano al concepto de suburbio.

Por tanto, una actitud conservacionista (pues lo que hay es mejor que lo que se vislumbra) implicaría, fundamentalmente, ser muy restrictivo en cuanto a construcción de vías para vehículos, puesto que a partir de ese hecho el proceso de degradación es incontrolable.

Se podría argumentar por parte de los propietarios situados en esas zonas que se les condena a estar permanentemente al margen de comodidades que se consideran corrientes.

Esto no sería cierto, ya que no se trata de arrebatárles nada que sea suyo, sino de mantener unas condiciones existentes y que casualmente han producido un paisaje que no tiene propietarios: Es de todos. En cualquier caso, en el futuro deberían redactarse los Planes Espaciales adecuados a estos efectos, y en ellos se podrían contemplar compensaciones tributarias y crediticias para los interesados.

c) Es en la franja costera donde está prevista una actuación -- más intensa. Se propone, esencialmente, diseñar el marco dentro del cual se pueda efectuar el cambio de uso de esta parte del territorio municipal.

Se intenta que una actividad económica menos rentable (la agricultura) pueda ir siendo paulatinamente sustituida por la industria turística y los servicios que ella genera, conforme lo pida el libre mercado. Para que el proceso se efectúe sin desvíos del plan previo es indispensable que la Administración actuante lo controle y vigile exhaustivamente.

Y para impedir que la realidad desborde al instrumento de planeamiento y lo deje inoperante o anulado, es preciso dotarlo de la suficiente flexibilidad de tal manera que, en cualquier caso, queden claramente definidos los Sistemas Generales pero, a partir de ahí, dejar que la misma realidad elabore el camino dentro de las reglas que se establezcan. Esto le dá a las Normas

el carácter de "abiertas", lo cual también implica su revisión a corto plazo, con el objeto de controlar a tiempo los posibles efectos indeseables.

5.-- Justificación del modelo escogido y descripción de la ordenación.

Del conjunto de datos recogidos en la fase de información, así como de las conversaciones mantenidas tanto con los responsables de la Administración Municipal como con los vecinos, se ha llegado a la conclusión de lo absolutamente necesario que resulta en este caso que el planeamiento sea sencillo y realista. Tal ha sido el modelo buscado; por un lado intentando una simplificación de la gestión y de la normativa, mirando más al objetivo de lo que se desea conseguir que a un exceso de escrupulosidad legalista que lo frustre; y por otro, evitando en cuanto fuese posible el planeamiento desconectado de la realidad, que produzca más un amordazamiento y clandestinización que un encauzamiento de los intereses en juego.

Se intenta, pues, conseguir un planeamiento conceptualmente sencillo y que sirva de iniciación a una política municipal a más largo plazo en este campo.

Una vez definidos los Sistemas Generales, la normativa se dirigirá a crear un marco dentro del cual pueda ordenarse la actividad humana sobre el medio desde una posición pragmática.

El suelo se clasifica, conforme al artículo 91-b del Re--

glamento de Planeamiento y a la Ley 5/87, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, en Urbano, Urbanizable y Rústico.

a) Es suelo Urbano aquel que, por el artículo 78 de la Ley del Suelo, está consolidado por la edificación en sus dos terceras partes, o tiene infraestructura urbana necesaria, o la llegará a tener en ejecución de las Normas.

b) Se propone como suelo Urbanizable aquel que, por estar situado an la periferia de las núcleos urbanos o entre los Sistemas Generales, se detectan sobre él ciertas expectativas urbanizadoras.

c) Es suelo Rústico aquel que no debe ser ocupado por núcleos de población consolidados, ya que bien 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.

La edificación en suelo Urbano queda supeditada al cumplimiento de las Ordenanzas Generales para suelo Urbano y al de las particulares de cada tipo.

Los tipos de edificación en suelo Urbano son:

- Edificación Cerrada
- Edificación Mixta.
- Turística Cerrada
- Turística Abierta.

- Ciudad Jardín
- Edificación Industrial
- Edificación destinada a equipamiento.

Además, en el suelo urbano hay otros dos tipos: el ocupado por construcciones y edificios que deben ser protegidos, y que cuenta con una ordenanza específica, y los suelos destinados, por un lado, a viales y espacios libres y, por otro, a jardines y zonas verdes.

En los casos en que el carácter de urbano quede supeditado al desarrollo de las Normas Subsidiarias, es muy importante que la Administración Municipal se garantice la realización de la correspondiente infraestructura antes de conceder licencia de construcción alguna: Esto es, no conceder licencia en suelo urbano más que en aquel que pueda ostentar la categoría de solar (conforme a la definición del artículo 82 de la Ley del Suelo), o bien cuando los promotores hayan presentado al Ayuntamiento proyecto de urbanización para su aprobación y, una vez aprobado, quede garantizado su coste total. También el Ayuntamiento puede subrogarse la gestión recaudando los costes.

Dado las limitaciones existentes en la actualidad en materia de algunas infraestructuras, sería muy conveniente que el Ayuntamiento tuviera un plan global del desarrollo de las redes de abastecimiento de agua y también de vertido de aguas residuales, que posibilite ir las elaborando sectorialmente o por fases, con el objeto de racionalizar y economizar su construcción.

Asímismo sería deseable que se fomentase la construcción, en los edificios o conjuntos de edificios con espacios libres-anexos, de aljibes que recojan el agua de lluvia para su utilización.

En las zonas bajas de la costa el vertido de aguas residuales puede presentar problemas si se plantea por el procedimiento de pozos absorbentes, ya que la inmediatez del nivel freático a las capas superiores del terreno impiden la absorción. También el terreno llano con, en ocasiones, contrapendientes, obligaría a tener que intercalar estaciones de bombeo: Todo ello aconseja elaborar un plan de depuración y vertido de aguas residuales en el que, incluso, se podría contemplar su reutilización para riegos agrícolas y de zonas verdes públicas y privadas.

Teniendo en cuenta las limitaciones existentes en la Isla respecto a recursos energéticos tradicionales, parece razonable que los aumentos de demanda se satisfagan, al menos en parte, a través de energías limpias, de las que sí hay recursos. Por eso también sería conveniente que se fomentase la instalación de generadores eólicos y de placas solares productoras de agua caliente.

La propuesta política a seguir en el suelo Urbanizable, es la de garantizar los viarios y los espacios públicos cualquiera que sea el procedimiento por el que se gestione su conversión en Urbano.

El procedimiento normal para ello será el que se especifica en el artículo 71-4 de la Ley del Suelo, mediante previa redacción de los correspondientes Planes Parciales. Estas Normas plantearon inicialmente la posibilidad de un procedimiento simplificado que ha sido rechazado por las autoridades competentes en la aprobación definitiva pero que, en cualquier caso, queremos dejar constancia de él transcribiéndolo literalmente:

"Sin embargo ello no será óbice para que, en aquellos casos en que el suelo a transformar no tenga dimensiones suficientes que justifiquen un Plan Parcial y, al mismo tiempo, esté conectado y pueda ser integrado a la red de vías públicas que se expresan en estas Normas, se regule un procedimiento simplificado que se limite a garantizar, fundamentalmente el acceso por vía pública al terreno; el ancho, extensión mínima y grado de urbanización de tal vía. También quedaría regulada la edificación, tanto por lo que respecta a la edificabilidad máxima (que se señala en los planos de zonas de desarrollo) como al tenerse que ajustar a alguna de las tipologías reseñadas para suelo Urbano.

Así se consigue dar cauce a las posibles aspiraciones de los vecinos con suelo Urbanizable, sin discriminarles en función del tamaño de su parcela o que, en el peor de los casos, se propicie una construcción absolutamente anárquica.

La contrapartida sería establecer una vigilancia y seguimiento riguroso del desarrollo de las Normas y disponer asimismo señales de alerta que indiquen cuando es necesario que sean revisadas.

La Administración Municipal deberá estar especialmente atenta a que se redacten y aprueben las ordenaciones de manzana y los correspondientes proyectos de urbanización en colaboración con los vecinos afectados cuanto estos, de común acuerdo, decidan iniciar un procedimiento simplificado".

Los Planes Parciales comprenderán una o más áreas de suelo Urbanizable según quedan indicadas en los planos de Zonas de Desarrollo y tendrán los índices de edificabilidad bruta (IEB) que se señala en cada caso. Tendrán asimismo que respetarse las indicaciones de uso y de ubicación de zonas verdes y equipamientos que se hacen en dichos planos. En cualquier caso el Ayuntamiento no concederá licencias de construcción en suelo que tenga calificación de Urbano hasta que sea propiamente un solar; entendiéndose por solar aquel suelo urbano que cuenta con acceso por vía pública pavimentada, abastecimiento de agua, evacuación de aguas negras y suministro de energía eléctrica. Por tanto, pudiera haber suelo que, aún siendo Urbano, no tuviese la categoría de solar por no cumplir los anteriores requisitos.

Se designa como suelo Rústico aquel que, ya por sus específicas características rurales, agrícolas, topográficas, paisajísticas, ecológicas o periféricas respecto a núcleos consolidados, no es deseable que sirva de asiento a formas urbanas. En algún caso podría quizás llegar a formar parte del suelo Urbano o Urbanizable en futuras revisiones del planeamiento y, en esa medida, constituiría también una reserva de suelo a --

más largo plazo.

Dentro del Rústico se han distinguido dos formas: Rústico Protegido y Rústico General.

Al Rústico Protegido se le dá una edificabilidad nula. - Se incluye en él toda la parte del territorio municipal en el que la presión humana ha sido hasta ahora más leve y también aquél que, aún con expectativas edificatorias y urbanizadoras contiene otros valores que deben primar sobre esos.

Además de prohibirse el uso edificatorio, se norma el resto de usos posibles y se les hace a todos ellos objeto de Licencia Municipal.

Queda igualmente prohibido toda utilización que altere su fisonomía, topografía o que degrade el paisaje. Sin embargo se permiten los usos que hayan venido tradicionalmente teniendo, tales como agrícola, forestal, ganadero, apícola, el de la caza, etc., siempre que se ajusten a la normativa. La instalación y construcción de elementos de interés general, tales como apertura de vías interurbanas, embalses, antenas, perforación de pozos, y galerías, etc, requieren un estudio previo sobre su impacto ecológico y que el respectivo proyecto siga el trámite del artículo 44-2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, que incluye la exposición del mismo al público.

El suelo Rústico General es el que fundamentalmente está dedicado a la agricultura y en él hay viviendas rurales aisladas o levemente agrupadas en caseríos.

En este tipo de suelo se podrán erigir construcciones - para ser destinadas a usos pecuarios o agrícolas, así como - las viviendas unifamiliares de quienes se dedican a estos me- nesteres; no obstante hay limitaciones estrictas de uso, den- sidad, de altura y formales.

La política municipal en este tipo de suelo debería ir- dirigida a controlar fundamentalmente la no urbanización, re- chazando categóricamente la apertura de nuevos accesos roda- dos allí donde no los hubiere. Cualquier acceso o paso a la- circulación rodada por suelo no urbano es una invitación a - la suburbialización por proliferación de la inefable tipolo- gía del "salón y vivienda". Para evitar esto es conveniente- que, además, exista una oferta suficiente de suelo urbano y- en condiciones económicas adecuadas a la demanda; sólo así- tendría la Administración fuerza moral para prohibir cons- truir allí donde no se deba.

Se han delimitado también unas llamadas Zonas de Edifi- cación a Proteger, por su valor histórico y/o ambiental, sin perjuicio de que con posterioridad a la aprobación de estas- Normas se redacten Planes Especiales específicamente destina- dos a ello.

El criterio seguido al delimitar estas zonas no ha sido sólo el de valorar su interés histórico y antropológico, si- no que también se ha valorado conjuntamente el riesgo de des- trucción que soportan, en función del lugar donde se ubican. Ello significa que no son las únicas construcciones o conjun-

tos de ellas que tienen interés dentro del Municipio sino -- que se han protegido a las que de entre ellas presenta, a-- parentemente, mayor peligro de desaparecer.

En cualquier caso será responsabilidad municipal redactar los proyectos y ejecutar las obras de conservación y -- adecuación de los entornos, tanto en la zona de Arure como en el Molino de Calera; también deberá el Ayuntamiento estar atento a comprar estas propiedades cuando sus dueños -- deseen venderlas o, incluso abrir expedientes de expropiación cuando detecta falta de interés de algún propietario -- en orden a su adecuado mantenimiento y conservación.

Las parcelas que el Planeamiento destina a la construcción de Equipamiento deberán ser ordenadas, tratadas y urbanizadas conjuntamente con el edificio de que se trate. Se preverán los accesos, aparcamientos, viarios, espacios libres y jardines que completen la superficie de parcela no ocupada.

6.- Zonas de desarrollo

Las Normas Subsidiarias delimitan unas determinadas Zonas que han de ser sometidas a posterior desarrollo urbanístico mediante la redacción de Planes Parciales, Unidades de Actuación y Planes Especiales.

a) Según el artículo 43-4 del Reglamento de Planeamiento, el desarrollo de las Normas Subsidiarias a través de Pla

nes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquéllas declaren aptas para la urbanización. Por otro lado, el artículo 45-1 del mismo Reglamento declara que los Planes Parciales que desarrollen Normas Subsidiarias abarcarán una o más áreas definidas por éstas como aptas para la urbanización.

Así pues, el Suelo Urbanizable ha sido dividido en áreas que se agrupan a su vez en tres sectores.

SECTOR 1º: Zona de Playa del Inglés.

Área 1ª. Uso preferente = Hotelero.

Superficie = 3,67 Has.

Índice de edificabilidad bruto

(IEB) = 0,4 m2/m2.

Aprovechamiento = Una cama cada 40 m2. construidos.

367

(N5)

Área 2ª. Usos preferentes = Residencial y Turístico.

Superficie = 2,03 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

250

Área 3ª. Usos preferentes = Residencial y Turístico.

Superficie = 1,08 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

133

Techo edificatorio del Sector 1º = 27.120.- m2.

Población acumulable = 600 habitantes.

750

SECTOR 2º: Zona de Calera a Playa Calera.

Área 1ª. Usos preferentes = Turístico y Residencial.

Superficie = 3,12 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

343

Área 2ª. Usos preferentes = Turístico y Residencial.

Superficie = 2,79 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

343

Área 3ª. Usos preferentes = Turístico y Residencial.

Superficie = 2,65 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

326

Área 4ª. Usos preferentes = Residencial y Turístico.

Superficie = 3,54 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

435

Área 5ª. Usos preferentes = Residencial y Turístico.

Superficie = 2,60 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

320

Techo edificatorio del Sector 2º = 58.800.- m2.

Población acumulable = 1.450 habitantes.

1817

SECTOR 3º: Zona de La Puntilla a Vueltas.

Área 1ª. Usos preferentes = Turístico y Residencial.

Superficie = 5,12 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

630

Área 2ª. Uso preferente = Turístico.

Superficie = 2,81 Has.

IEB = 0,4 m2/m2.

345

Techo edificatorio del Sector 3º = 31.720.- m2.

Población acumulable = 800 habitantes.

975

RESUMEN: Suma de cuantificaciones en el Suelo Urbanizable.

Superficie bruta total = 29,41 hectáreas.

Superficie edificable = 117.640.- m2.

Población acumulable = 2.850 habitantes.

3.542

b) Conforme al artículo 36-3 del Reglamento de Gestión, -- cuando en suelo Urbano no sea posible la determinación de un -- polígono con los requisitos establecidos en el artículo 117-2 -- de la Ley del Suelo ni se trate de actuaciones aisladas, las -- operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la --- delimitación de Unidades de Actuación que permitan, al menos, -- la distribución justa entre los propietarios de los beneficios -- y cargas derivados del planeamiento. No podrán, asimismo, deli- mitarse Unidades de Actuación inmediatas a terrenos de cesión -- obligatoria y gratuita, que ya no estuviesen incluidos en otras áreas de suelo Urbanizable, sin incluir la parte correspondien- te de los referidos terrenos.

Con el objeto de establecer las bases que permitan la eje- cución de aquellas determinaciones que se requieran para comple- tar el proceso urbanizador del suelo calificado Urbano, se han- delimitado las Unidades de Actuación que a continuación se indi- can y señaladas en los planos a 1/1.000 de Zonas de Desarrollo.

U.A.1 -- S	= 20.050 M2.	11.828 m ²
	Coeficiente de edificabilidad (C.e.)	= 0,59 m ² /m ² .
	Situación	= Callao de La Moza
U.A.2 -- S	= 8.020 m ²	12.150 m ²
	C.e.	= 1,54 M ² /m ² .
	Situación	= Playa Calera.
U.A.3 -- S	= 8.110 m ² -	12.429 m ²
	C.e.	= 1,54 m ² /m ²
	Situación	= Playa Calera

364

380

384

U.A.4 -- S = 3.250 m2.
C.e. = 0,70 m2/m2.
Situación = Playa Calera.

20

U.A.5 -- S = 4.970 m2.
C.e. = 0,66 m2/m2.
Situación = Playa Calera.

U.A.6 -- S = 7.110 m2.
C.e. = 0,66 m2/m2.
Situación = Playa-Bateolas.

U.A.7 -- S = 4.355 m2.
C.e. = 0,67 m2/m2.
Situación = Playa-Bateolas.

U.A.8 -- S = 5.915 m2.
C.e. = 0,65 m2/m2.
Situación = Playa-Bateolas.

V53

U.A.9 -- S = 5.355 m2.
C.e. = 0,57 m2/m2.
Situación = Playa-Bateolas.

U.A.10-- S = 1.850 m2.
C.e. = 0,77 m2/m2.
Situación = Calera.

U.A.11-- S = 9.237 m2.
C.e. = 0,58 m2/m2.
Situación = Orijamas.

250

- U.A.12-- S = 3.875 m2.
C.e. = 0,61 m2/m2. 72
Situación = Playa-Bateolas (al Sur del barranco)
- U.A.13-- S = 9.408 m2.
C.e. = 0,77 m2/m2. 266
Situación = Playa-Bateolas (al Sur del barranco)
- U.A.14-- S = 1.800 m2.
C.e. = 1,00 m2/m2.
Situación = La Puntilla.
- U.A.14'- S = 4.539 m2.
C.e. = 1,00 m2/m2. 195
Situación = La Puntilla.
- U.A.15-- S = 1.537 m2.
C.e. = 0,88 m2/m2. 41
Situación = La Puntilla.
- U.A.16-- S = 7.839 m2.
C.e. = 0,66 m2/m2. 160
Situación = Charco del Conde.
- U.A.17-- S = 4.275 m2.
C.e. = 0,57 m2/m2.
Situación = La Puntilla.
- U.A.18-- S = 7.720 m2.
C.e. = 0,43 m2/m2.
Situación = Borbalán.

U.A.19-- S = 43.456 m2.
C.e. = 0,54 m2/m2.
Situación = Las Quincenas.

U.A.20-- S = 6.050 m2.
C.e. = 0,44 m2/m2.
Situación = Charco del Conde.

U.A.21-- S = 3.055 m2.
C.e. = 0,56 m2/m2.
Situación = Quincenas-Charco del Conde.

U.A.22-- S = 4.277 m2.
C.e. = 0,56 m2/m2.
Situación = Quincenas-Piedra la Garza.

U.A.23-- S = 3.372 m2.
C.e. = 1,00 m2/m2.
Situación = Quincenas-Fondo. 103

U.A.24-- S = 12.226 m2.
C.e. = 0,48 m2/m2.
Situación = Charco del Conde.

U.A.25-- S = 5.250 m2.
C.e. = 0,66 m2/m2.
Situación = Llanos de Borbalán. 106

76 U.A.26-- S = 16.070 m2.
C.e. = 0,31 m2/m2. 153/2 =
Situación = Ciudad Jardín Borbalán-Vueltas.

— U.A.27-- S = 16.795 m2.
C.e. = 0,46 m2/m2. ✓
Situación = Zona Industrial de Vueltas.

247 U.A.28-- S = 16.980 m2.
C.e. = 0,53 m2/m2. ✓
Situación = Fondo-Condesa.

4773

La ejecución de estas Unidades de Actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico--financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

c) Sin ánimo de exhaustividad, pero sí intentando establecer unas prioridades impuestas por las necesidades de desarrollo de si mismas, las Normas Subsidiarias establecen los Planes Especiales que deberán redactarse y ejecutarse en orden a poder alcanzar un mínimo de objetivos.

Estos Planes Especiales son los siguientes:

- PLANES ESPECIALES DE EJECUCION DIRECTA DE INFRAESTRUCTURAS

PEEDI 1 = Vía de acceso a Playa del Inglés.

PEEDI 2 = Vía de acceso a Juan Rejón por Orijamas.

PEEDI 3 = Vía de Ronda para acceso directo al muelle de
Vueltas.

- PLANES ESPECIALES DE BARRIOS

PEB 1 = Saneamiento y ordenación de Los Médanos.

PEB 2 = Saneamiento y ordenación de Calera.

PEB 3 = Saneamiento y ordenación del Lomo de Vueltas.

- PLAN ESPECIAL DE PROTECCION

PEP 1 = Para proteger el antiguo caserío de Arure, de
gran valor histórico y antropológico.

- PLAN ESPECIAL COSTERO

PEC = Para organizar la franja costera inmediata a las
zonas urbanas del modo más adecuado a tal situa-
ción.

Sin haber sido señalado expresamente en los planos (única-
mente por tener dudas razonables de como evolucionará la situa-
ción en un próximo futuro), es obligado mencionar también la
conveniencia de establecer una vigilancia rigurosa de todo Gua-
dá, a ambos lados del barranco de Valle Gran Rey, con el objeto
de someterle a un Plan Especial de Protección que, sin impedir
los usos que tradicionalmente se han desarrollado en su ámbito,
sea preservado del hecho urbanizador y de actuaciones irrespe-
tuosas que, por falta de instrumentos u ocasiones, hasta ahora

CUANTIFICACIONES DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

A.- SUELO URBANO:

Edificación cerrada.....	43.724.- m2.
Edificación mixta.....	116.757.- m2.
Turística cerrada.....	29.805.- m2.
Turística abierta.....	77.495.- m2.
Ciudad jardín.....	24.215.- m2.

104.300

77.495

Suma Urbano Residencial = 291.996.- m2.

$\frac{104.300}{130} = 802,307$

Superficie total construible = 334.590.- m2.

Población acumulable = 6.700 habitantes.

Suelo de uso industrial.....	9.800.- m2.
Superficie del Puerto.....	12.680.- m2.
Suelo para equipamientos en zona urbana.....	41.870.- m2.
Zonas verdes.....	44.739.- m2.
Áreas de protección.....	28.555.- m2.

TOTAL DE SUELO URBANO (excepto vías).....429.640.- m2.

=====

B.- SUELO URBANIZABLE:

SUPERFICIE NETA.....259.231.- m2.
(Descontando Sistemas Generales) =====

Superficie total construible = 117.640.- m2. $\frac{117.640}{130} = 904,923$

Población acumulable = 2.850 habitantes.

C.- SUELO RÚSTICO NORMAL:

Zona del delta.....	304.305.- m2.
Guadá.....	1.578.950.- m2.
Taguluche.....	383.440.- m2.
Las Hayas.....	101.685.- m2.
<hr/>	
TOTAL DE RÚSTICO NORMAL.....	2.368.380.- m2.
	=====

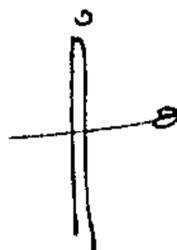
D.- SUPERFICIES DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO:

Puerto de Vueltas.....	12.680.- m2.
En suelo urbano.....	41.870.- m2.
En suelo rústico.....	62.400.- m2.
<hr/>	
TOTAL DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS.....	116.950.- m2.
	=====

E.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN:

Resto, hasta completar las 3.350 hectáreas con que cuenta el término municipal de Valle Gran Rey.

Santa Cruz de Tenerife, en marzo de 1.989



Sixto Machado Codesido

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Corporación en Sesión de 27 de Abril de 1.989
EL SECRETARIO.

