

EXHIBICIÓN: 03/03

FECHA DE COMPRA: 2.05.03

Nº DE REG DE ENTRADA: 28522



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 6 Mayo 2003.....



Patricia Galvan Rodriguez
Patricia Galvan Rodriguez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

EL RETAMAR



Clemente E. Álvarez Fernández
arquitecto

INDICE

1. PROMOTOR
2. AUTOR
3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. PARÁMETROS DE ESTUDIO
 - 3.1. OBJETOS DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.2. PARÁMETROS DE ESTUDIO
4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
5. CARACTERÍSTICAS DEL TEJIDO URBANO DONDE SE INSCRIBE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
6. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
8. MODIFICACIÓN. PROPIUESTA DE ORDENACIÓN
 - 8.1. INTRODUCCIÓN
 - 8.2. ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN
 - 8.3. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO INCORPORADO
 - 8.4. FUNDAMENTACIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES EN EL SUELO URBANO INCORPORADO
 - 8.5. CUADRO NUMÉRICO RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - 8.6. MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
9. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN
 - 9.1. ORDENANZAS APLICABLES A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS
 - 9.2. ORDENANZAS NO ESTABLECIDAS EN ESTA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO
10. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
11. PUBLICIDAD, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN
12. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
13. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO
14. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN
15. ELECCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ELECCIÓN
16. SISTEMA DE EFICUACIÓN PÚBLICA POR COOPERACIÓN
17. PLAN DE ETAPAS DE EFICUACIÓN
18. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
19. ESTUDIO Y DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL
 - 19.1. INTRODUCCIÓN. MARCO GENERAL DEL ESTUDIO
 - 19.2. OBJETO DEL ESTUDIO
 - 19.3. INVENTARIO TERRITORIAL
 - 19.4. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO
 - 19.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES
 - 19.6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES
 - 19.7. DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL





DILIGENCIAS: Para hacer constar que la siguiente documentación ha sido
rectificada de conformidad con lo acordado por la Ponencia Técnica de la
COMAC en sesión celebrada el día 25 de Abril de 2003.
Los Llanos de Aridane, a 29 de Abril de 2003.

LA SECRETARIA GENERAL
D. CARMEN AVILA AVILA



MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EL RETAMAR LOS LLANOS DE ARIDANE

MEMORIA

1. PROMOTOR

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, es de iniciativa pública y se redacta por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, con N.R.E.L. 01380244, plaza de España s/n. Los Llanos de Aridane. La Palma.

2. AUTOR

El autor de la Modificación es el Arquitecto D. CLEMENTE E. ÁLVAREZ FERNÁNDEZ, colegiado nº 653 del Colegio de Arquitectos de Canarias, Demarcación de La Palma, con DNI 42.121.240-Y y domicilio en calle A. Pérez de Brito, 6 - 1º de Santa Cruz de La Palma.



3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. PARÁMETROS DE ESTUDIO

3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana es la de clasificar una parte de suelo que actualmente tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Programado dentro del sector R.2, tal y como determina el vigente instrumento de planeamiento municipal, e incorporarlo como Suelo Urbano Residencial No Consolidado Ordenado, con el régimen y tratamiento que para este tipo de suelo establece el DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3.2 PARÁMETROS DE ESTUDIO

Para la elaboración y estudio de la ordenación que dan lugar a esta Modificación Puntual, se han manejados los siguientes parámetros:

- La zonificación del sector que se establece por un lado, en el Plan General de Ordenación Urbana y en la Modificación de Planeamiento de 1995 del Núcleo Histórico; y de otro el Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico.
- La carencia de Suelo Urbano de Equipamiento Docente que venga a dar respuesta a las necesidades que, de este tipo de suelo se demanda para la conformación y el desarrollo del Instituto José María Pérez Pulido.
- Las relaciones de circulación y de conectabilidad entre distintos ambientes y sectores del Suelo Urbano. En este caso entre la zona acceso principal al municipio por el Este, donde se ubican distintos centros de equipamiento docente y el barrio de El Retamar.

Esta última, en el actualidad se ha visto revitalizada con la puesta en ejecución del Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico. En este sentido, distintas actuaciones públicas como:

- Intervención en las fachadas con rehabilitación y restauración en su caso, dentro de un tratamiento conjunto y ambiental del área.
- Ejecución de los espacios libres municipales que se han clasificado a partir de la Modificación de Planeamiento del año 1995, con la ejecución de un parque infantil y pistas deportivas.
- Centro Cultural de barrio que vendrá a dinamizar, completar y diversificar la oferta cultural del municipio, logrando una mayor y mejor aproximación a la población. Espacio cultural cuyo proyecto se encuentra en avanzado estado de ejecución.

Intervenciones públicas estas en las que han participado y lo siguen haciendo distintas administraciones públicas, del ámbito municipal, insular y de la Comunidad Autónoma.

Esta situación hace necesario aumentar la sección de la vía de penetración, prevista en la Modificación de Planeamiento (1995) con 10 m, a 14 m, con los cuales se consigue una buena comunicación con esta zona.

- Ordenación de la edificación en los espacios edificables que se crean a través de una normativa capaz de seguir con la vía abierta con la ordenación que ya previó el Plan Especial y que tan buenos resultados edificatorios, arquitectónicos y aceptación generalizada se están obteniendo allá donde se ha desarrollado.

4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de esta Modificación Puntual se limita a las fincas catastrales que en apartado de documentación anexa se adjuntan. Estas parcelas son las siguientes, en algunas de ellas se actúa sobre la totalidad de su superficie, en otras solo en una parte de las mismas:

Código Parcela	6236955
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	avenida Eusebio Barreto, 7
Superficie	12.300 m ²

Código Parcela	6236910
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	calle El Retamar, 22
Superficie	585 m ²

Código Parcela	6236911
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	calle El Retamar, 24
Superficie	1.261 m ²

Código Parcela	6236912
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	calle El Retamar, 28
Superficie	1.214 m ²

Código Parcela	6236913
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	calle El Retamar, 32
Superficie	1.231 m ²

Código Parcela	6236973
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	calle El Retamar, 40
Superficie	3.900 m ²

Código Parcela	6236914
Referencia de Plano	BS1753N
Localización	calle El Retamar, 40
Superficie	3.900 m ²



Se ha de expresar que esta relación de parcelas sólo refleja la situación catastral. La situación respecto de la titularidad de los suelos donde se actúa, es la siguiente:

- Son de titularidad municipal y por tanto pública, dos superficies de 2.381 y 1.412 m² respectivamente lo que hace un total de 3.793 m².
- Son de titularidad privada una superficie total de 6.622 m², que se reparte entre dos propietarias, doña Argelia Ortega Hernández y doña María Ortega Hernández.

De esta forma, se tiene que la superficie total de actuación es de 10.415 m², es decir 1,04 Has.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TEJIDO URBANO DONDE SE INSCRIBE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de actuación objeto de esta Modificación Puntual del Plan General está situado en el casco urbano de Los Llanos de Aridane, rodeado en tres de las orientaciones cardinales por Suelo Urbano Consolidado, y se desarrolla en Suelo Urbanizable Programado correspondiente al Sector R₂.

La zona colindante, Suelo Urbano, cuenta con una trama viaria urbanizada y que cuenta con los servicios urbanos de: red de abastecimiento de agua potable y de riego, red saneamiento, red de electricidad, red de telefonía, y red de alumbrado público.

El marco edificatorio donde se inscribe la modificación esta tratada en general con edificación residencial de tipo abierta en la zona sur, edificación abierta en la zona de equipamiento y una edificabilidad baja en la zona norte del ámbito de actuación.

6. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La normativa urbanística de aplicación en Suelo Urbano colindante al norte del ámbito de actuación, viene regulado a través de lo establecido en Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico de Los Llanos de Aridane, desde el título cuarto y capítulo 1 de las citadas Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección y Ordenación, a través del art. 4.1.2. y siguientes, teniendo como disposiciones comunes las siguientes:

DISPOSICIONES COMUNES A TODA LA ZONA Z.U.R.P.

Artículo 4.1.3. Remisión a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, regirán las del P.G.O.U. vigente, artículos 48 a 60, ambos inclusive.

Artículo 4.1.4. Limitaciones de parcela

- 1. No se establecen, con carácter general, dimensiones mínimas para las parcelas existentes, regulándose en todo caso, por la Subzona y grado a que pertenezcan.*
- 2. A efectos de segregaciones y agregaciones de las parcelas existentes, en tanto no se desarrollen Planes Especiales de ordenación de fachadas, ordenanzas específicas u otros instrumentos análogos que regulen esta materia, se aplicarán las siguientes Normas:*
 - No se permitirá la segregación de parcelas cuando ésta produzca longitudes de fachada claramente inferiores a las características de la Subzona y grado a que pertenezcan, en relación con su entorno. Como referencia para las longitudes características se tomarán las de los edificios catalogados de dicho entorno de análoga tipología.*

• Cuando la agregación de parcelas produzca longitudes de fachada claramente superiores a las características del entorno, según el apartado anterior, las fachadas de los edificios que se construyan o reformen se dividirán, en su composición, en tramos diferenciados que no superen aquellas longitudes características.

Artículo 4.1.5. Limitaciones de posición

1. Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial. En las manzanas en que así se establece en el Plan, la edificación se ajustará igualmente a las alineaciones interiores señaladas, salvo en los casos de edificaciones protegidas en las que prevalecerá ésta sobre el Espacio Libre Público o Privado y sobre los Viales Peatonales.
2. Se permiten retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores que lo exijan. Se permitirán igualmente, o exigirán por el Ayuntamiento, retranqueos laterales, con tratamiento como fachadas para resolver situaciones medianeras o colindantes con tipos edificatorios singulares, como edificios catalogados exentos, equipamientos, iglesias, etc. A tal efecto, cuando se produzcan estas situaciones se requerirá Estudio de Detalle previo a la solicitud de licencia, que será informado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
3. En las manzanas que no se ordenen mediante alineaciones interiores, las edificaciones dispondrán en todo caso de un retranqueo en plantas alzadas a los límites posteriores, a fin de formar el patio de manzana mediante acumulación de los espacios libres resultantes. Estos se situarán en forma concordante con la disposición que el patio de manzana presente como consecuencia de los edificios ya construidos. En el caso de manzanas estrechas que no permitan la formación de patio interior, y que presenten una disposición consolidada por edificios ya construidos, la edificación se situará en forma concordante con aquellas; en disposiciones no consolidadas o casos dudosos, se resolverá mediante Estudios de Detalle.

Artículo 4.1.6. Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento

1. Altura

Vendrá determinada por el número de plantas, incluida la baja, que figura en los planos de ordenación.

2. Sección característica

En tanto no se desarrollen Planes Especiales de ordenación de fachadas, Ordenanzas específicas u otro instrumento análogo que regule esta materia, se aplicarán las siguientes Normas:

- El número de plantas dado en los planos de ordenación se ajustarán, en sus dimensiones métricas, en armonía con los edificios colindantes. Cuando éstos sean edificios catalogados, se tendrá en cuenta la altura y forma de remate de su fachada (antepecho, alero o cornisa, etc.). Cuando se trate de edificios colindantes con mayor altura de la permitida por el Plan, la dimensión de altura y el remate de fachada tenderán a suavizar el efecto visual de las medianeras.
- Para la adecuación métrica y compositiva de alturas a los edificios colindantes podrán establecerse variantes del número de alturas establecido en el Plan, tales como retranqueo de la última planta en forma de ático o adición de cuerpos de edificación, como máximo en una planta más de las señaladas, sin que ello suponga mayor edificabilidad. Este tipo de ajuste será exigible en las colindancias con edificios catalogados.
- En los casos de colindancia con edificaciones a proteger, la pared de contigüidad que exceda sobre ésta ha de ser tratada como fachada, con apertura de huecos, constituyendo la edificación a proteger el preñto sirviente de una servidumbre obligatoria de luces y vistas, conforme a lo dispuesto en el art. 211 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y siempre que el proyecto que origina la sobrealtura plantee tal circunstancia.
- La composición de la planta baja en fachada se efectuará igualmente en armonía con los edificios colindantes; la composición y altura de las plantas intermedias se regirá por los criterios estéticos de las presentes Normas y por el resultado del ajuste métrico establecido, sin que la altura sea inferior a 2,50 metros.

- Los proyectos, anteproyectos y estudios previos de edificación deberán contener junto con la fachada y sección característica del edificio, la documentación justificativa de su ajuste y diseño, con los datos que se estimen necesarios de los edificios colindantes para su determinación.

3. Fondo máximo

Se establece con carácter general un fondo máximo edificable de 20 metros en toda la longitud de fachada de la parcela.

4. Edificabilidad

Se aplicará en cada caso las Normas de la Subzona y grado correspondiente.

Artículo 4.1.7. Limitaciones de uso

Se aplicarán las generales del P.G.O.U. y las correspondientes a cada Subzona y grado.

Artículo 4.1.8. Limitaciones de estética

Se aplicarán las limitaciones señaladas en el Título III de estas Normas, estableciendo las siguientes características genéricas de la edificación:

- Fachada tratada como un paramento continuo, sin vuelos cerrados ni retranqueos respecto a la alineación a vial, a cuyo paramento continuo se añaden huecos, cuerpos volados, elementos ornamentales.
- Composición de huecos de fachada con ritmos constantes ordenando la situación de todos los elementos de fachada.
- Planta baja y/o entresuelo, con tratamiento diferenciado del resto de la fachada, tanto en huecos como en materiales de revestimiento.
- Independencia entre el tratamiento de los huecos y el programa funcional interior, con huecos abiertos hasta el suelo, cuyas dimensiones corresponden a relaciones modulares, manteniendo una proporción altura/anchura mayor de 2.
- Cornisa o elemento de remate en cubierta.
- Consideración en la composición de la escala urbana del edificio.
- Tratamiento diferenciado en los chaflanes.

Estas características no afectarán a los edificios destinados a equipamiento.

Sin perjuicio de lo expresado en cuanto a las limitaciones comunes a la zona, el Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico, viene a recoger en el art. 4.1.12., las limitaciones específicas de la subzona y grado, de tal forma que:

Artículo 4.1.12. Subzona Z.U.R.P.2, Grado 4: Limitaciones específicas :**1. Limitaciones de parcela**

La parcela mínima tendrá una superficie de 200 m² y sus dimensiones permitirán cumplir las limitaciones de posición. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas, con imposibilidad de cumplir estos mínimos, se podrá edificar con superficie inferior, siempre que pueda inscribirse en la parcela un círculo de Ø 6 m.

2. Limitaciones de posición

Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones vial, estableciéndose un retranqueo preceptivo al límite del Suelo Urbano, o a lindes de parcelas ya edificadas, que será igual a la mitad de la altura con un mínimo de 5 m.

Mediante Estudios de Detalle se podrán permitir retranqueos de la edificación a alineaciones a vial o a linderos de otras parcelas que, en todo caso, serán igual a la mitad de la altura con un mínimo de 5 m.

3. Limitaciones de volumen

Además de las disposiciones comunes a la Zona Z.U.R.P. se aplicarán las siguientes:



- La ocupación máxima de suelo será del 75% de la superficie de parcela neta.
 - Para la fijación de la altura, se regirá por las disposiciones comunes a la Zona Z.U.R.P., con un máximo de 2 plantas y 7 m.
 - La edificabilidad máxima será de 0,70 m² techo/m².
4. Limitaciones de uso
- El uso dominante será el de vivienda unifamiliar y colectiva en coexistencia.
 - Sin perjuicio de la aplicación de la normativa genérica del P.G.O.U., los usos compatibles serán los establecidos en las limitaciones generales del Título Tercero de estas Normas.
5. Condiciones de estética
- La composición de fachada y el color, calidad y textura de los materiales, serán análogos a los de los edificios existentes. Las cubiertas podrán ser planas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta se cerrarán con materiales análogos a los de fachada.

En la zona sur, el Plan General de Ordenación Urbana vigente, establece una calificación de Suelo Urbano Residencial Semi-intensiva. El régimen urbanístico de este tipo de suelo está contenido en el Capítulo IV de las Normas Urbanísticas, y viene regulado en el art. 77 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, como Zona Urbana Residencial Semi-Intensiva (Z.U.R.S.I.)

A) CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes.
2. Parcela mínima. La parcela mínima deberá tener una superficie de 600 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m de diámetro.
3. Volumen. El volumen habitable máximo es de 1,4 m².
4. Altura. La altura máxima de la edificación es de 4 plantas y 14 m. La altura mínima es de 2 plantas.

B) CONDICIONES DE USO.

1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda plurifamiliar, así como el de turismo, comercial, oficinas sin limitaciones y garajes en situación primera y segunda.
2. Uso de industria y almacenes. Se admiten las actividades industriales de categoría primera y segunda en situación segunda.
3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo en cualquiera de sus categorías.

SECCIÓN 3ª EDIFICACIÓN ABIERTA :

Art. 64. Parcela mínima.

La parcela debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima fijada en la zonificación correspondiente.
- b) Forma y dimensiones que permitan inscribir en ella un círculo cuyo diámetro se fija, en las condiciones particulares de la zonificación.

Art. 65. Superficie edificable.

1. La superficie edificable es el porcentaje de superficie neta de parcela que corresponde a la proyección vertical del volumen habitable.
2. Se determina con carácter general, un máximo del 40%, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona y con independencia de que otros determinantes de altura, volumen o relaciones, etc. que impidan alcanzarla.

Art. 66. Superficie libre de las parcelas.

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto del solar. En el



caso de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas, por una capa de tierra vegetal o acabadas con tratamiento de terraza. No obstante al menos el 30% de la superficie de la parcela deberá libre y con tratamiento de jardín, con un árbol por cada 100 m² de parcela. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población dentro de la parcela.

Art. 67. Cómputo del volumen.

1. Volumen edificable es el equivalente a la superficie de la proyección vertical de todos los forjados techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m² techo/m² solar.
2. Volumen habitable es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,4 m. del nivel exterior del terreno urbano.
3. A los efectos del punto anterior, no se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%.
4. Los balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas, no computarán a los efectos del cálculo de volumen. Las dependencias que se establezcan sobre cubierta así como los portales de acceso a escaleras y ascensores sí computan, por el contrario.
5. Con carácter supletorio, se computan como volumen habitable todos los puntos de la edificación habitable todos los puntos de la edificación situados a una profundidad inferior o igual a 12 m. de los indicados en el punto 2 anterior.
No se computan a los efectos de este número las entradas a garajes y almacenes, siempre que anchura no sea superior a 4 m.
6. En el caso de cubiertas inclinadas, computarán como volumen habitable los locales cuya altura libre cumpla la requerida para cada uso conforme el capítulo V.

Art. 68. Altura de la edificación.

1. La altura de la edificación es, en cada punto, la distancia comprendida entre el piso del volumen habitable más bajo y la cara superior del último forjado techo en ese punto.
2. En los paramentos de fachada la altura estará referida al nivel del terreno exterior urbanizado. Las alturas definidas conforme el número anterior, no sobresaldrán de los diedros a 45° que se apoyen en las líneas máximas teóricas resultantes de este punto.

Art. 69. Sobre altura.

Por encima de la altura máxima permitida se autorizarán exclusivamente las construcciones previstas en el artículo 55.

Art. 70. Salientes.

Los vuelos, tanto si se trata de cuerpos cerrados como de balcones o terrazas no computables a efectos de volumen, deben estar incluidos dentro del porcentaje de ocupación permitido. Igualmente deben cumplir lo que se refiere a separación de linderos y entre bloques.

Art. 71. Retranqueos y cerramientos.

1. La distancia mínima desde cada punto de una fachada de un volumen habitable a los linderos y a los ejes de las vías a que de frente la parcela, ha de ser la mitad de la altura de la fachada en ese punto, no pudiendo ser inferior a 5 m la distancia al lindero de la calle y a 3 m a los demás linderos.
2. Cuando se ordenen manzanas completas, el retranqueo respecto a los linderos con otras parcelas, si se divide la manzana, será el que resulte de la ordenación de volúmenes y relaciones arquitectónicas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.
3. La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento. Sus alturas máximas y media serán de 1,5 y 1 m respectivamente, pudiéndose incrementar en 1 m con un cerramiento semitransparente.
Cuando se trate de parcelas con terrenos de rasante superior a la de la vía pública, se podrán presentar muros de contención de hasta 2,2 m, colocando sobre él un cerramiento transparente. Los jardines se dispondrán, en su caso, ataluzados sobre esa línea de altura máxima.

**Art. 72. Separaciones.**

1. Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen menor altura en dichos puntos como máximo, se toleran patios cerrados conforme el artículo 60.
2. Patios abiertos.
 - a) Se remite a lo dispuesto en el artículo 60 limitando la profundidad del patio p. a una vez su frente.
 - b) En ningún caso, el patio tendrá la consideración de espacios exteriores, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente.

Art. 73. Patios interiores.

Los patios interiores de luz y ventilación se regulan por las siguientes normas:

- A. Patios cerrados.

Hasta dos plantas o 7 m de altura, como máximo, se toleran patios cerrados conforme el artículo 60.
- B. Patios abiertos.
 1. Se remite a lo dispuesto en el artículo 60 limitando la profundidad del patio p. a una vez su frente.
 2. En ningún caso, el patio tendrá la consideración de espacios exteriores, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente.

Por otro lado, se tiene que, el Suelo Urbano de Equipamiento viene regulado en el artículo 84 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana como Zona Urbana de Equipo (Z.U.E.), con las siguientes determinaciones:

A) CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 64 y siguientes, en las condiciones para la Z.U.R.S.E. en el artículo 78, excepto la ocupación máxima que podrá alcanzar el 60%.
2. En el caso de parcelas comprendidas en manzanas de edificación cerrada y no esté indicado el retranqueo de la edificación de su entorno conforme el plano de ordenación número 4., será de aplicación la normativa de la zona colindante.

B) CONDICIONES DE USO.

1. Uso preferente. El uso preferente, es en caso caso, el del equipamiento que da nombre a la zona conforme el plano de ordenación número 4. No obstante, se admite otros usos de equipo en cuanto ello se justifique oportunamente.
2. Usos compatibles. Como usos compatibles se admiten el de vivienda, oficinas, almacenes y garajes, en cuanto vayan ligados al uso principal.
3. Los usos no especificados son incompatibles.

Por su parte, para el Suelo Urbanizable Programado correspondiente al Sector R₂ (La Memoria de Ordenación del Plan General en su apartado 5.4.B.b₂), Sector 2, establece las determinaciones para este suelo que se vieron modificadas con el Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (1995) M.P.G., modificaciones que afectaron únicamente a la superficie total de actuación. En definitiva, las determinaciones para este suelo son las siguientes:



**Características**

Comprende a la zona denominada de La Carrilla, situada al norte de la avenida Viera y Clavijo (hoy Avenida Eusebio Barreto). El tipo de edificación corresponde al de edificación cerrada o abierta con altura máxima de cuatro plantas. Deberá prever la ampliación de la escuela de Formación Profesional (hoy Instituto de Enseñanza Secundaria, José María Pérez Pulido) y unas áreas para uso docente con carácter polivalente, al estar cubiertas las necesidades en el horizonte del Plan.

Superficie total de la actuación 12,6 Has. (superficie ya actualizada con la M.P.G. sería de 6,84 Has.)
 Sistemas generales, vías 1,9 Has.
 Superficie neta del sector 7,3 Has.
 Los sistemas de generales de vías y la superficie neta del sector se habrá de adecuar proporcionalmente a la superficie total de la actuación después del M.P.G.

Condiciones de aprovechamiento neto:

Coefficiente de volumen 0,750 m³/m²
 Densidad en viviendas 60 viviendas/ha.
 Dotaciones conforme al Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de aprovechamiento bruto:

Coefficiente de volumen 0,693 m³/m²
 Densidad en viviendas 55,5 viviendas/ha.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Por un lado, hay que señalar que el artículo 154.2 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO admite expresamente la posibilidad de MODIFICAR los Planes de Ordenación, en alguno o algunos de los elementos que los constituyan, siempre que no se dé ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 3 del mismo artículo, es decir: la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, ni incidir de forma sustantiva en el modelo demográfico o económico.

De otra parte, el artículo 46 del Texto Refundido de LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, establece la posibilidad de MODIFICACIÓN de los instrumentos de ordenación cuando ello no suponga la reconsideración de su contenido por el cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido; la modificación del modelo territorial establecido; la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales; y cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables. Además, la MODIFICACIÓN podrá tener lugar en cualquier momento, según el punto 4 del citado artículo 26, siempre que se respeten las siguientes reglas: si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones; y una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión, no podrá tramitarse modificación alguna.

Del mismo modo, se ha iniciado ya la REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE LOS LLANOS DE ARIDANE, encontrándose en la fase de AVANCE hasta la fecha de redacción de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL habiendo finalizado el plazo de exposición al público el 28 de febrero de 2002, por lo que resulta evidente la



oportunidad de su propuesta, toda vez que el citado AVANCE contiene tan solo criterios y/o soluciones generales de planeamiento y no ha expirado aún el nuevo plazo fijado para la Revisión (31 de diciembre de 2002).

Por otro lado, la oportunidad y urgencia en la tramitación de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL radica en la clasificación de espacios públicos capaces de dar respuesta a las necesidades de Suelo Urbano dotacional para equipamiento docente y de Suelo Urbano de tráfico rodado y peatonal que permita una mejora en las comunicaciones urbanas.

Finalmente, cabe señalar la oportunidad que para el Excmo. Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y, en definitiva, para el desarrollo general de la ciudad y lo que significa en la mejora de la ordenación para la zona de El Retamar afrontando, en su ordenación, la homogeneización de la escena urbana a través de la MODIFICACIÓN PUNTUAL que se propone e impulsando así, la urbanización de la importante calle de nueva apertura que uniría la avenida Eusebio Barreto Lorenzo con la calle Retamar, lo que sin duda, tal y como se viene desarrollando el suelo en el Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico, propiciaría la consolidación urbanística de la zona a través de un mejor y más rápido desarrollo.

8. MODIFICACIÓN. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de modificación de la normativa urbanística en el área descrita, comprende aspectos de ordenación y usos en el ámbito actualmente clasificado como Suelo Urbano, estableciendo además una operación de clasificación como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, sobre unos terrenos que el vigente planeamiento clasifica de Suelo Urbanizable Programado; todo ello a través de una operación de reclasificación de Suelo Urbano.

La justificación de esta operación de reclasificación de suelo obedece a las razones expuestas de oportunidad de clasificar suelo apto para desarrollar el sistema viario de conexión entre la calle Retamar y la avenida Eusebio Barreto Lorenzo. Se establece al tiempo, suelo dotacional ajustado a la nueva clasificación.

8.2 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La estructura general de la Ordenación propuesta en el presente Modificación Puntual resulta completamente concordante con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, de la Modificación de Planeamiento de 1995 del Núcleo Histórico, así como en el Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico de Los Llanos de Aridane. En este sentido, se tiene que, a través de esta modificación se incorpora al Suelo Urbano Residencial una parte del suelo actualmente clasificado como Suelo Urbanizable Programado correspondiente al sector R₂.

La Modificación Puntual que se plantea, viene a realizar las siguientes operaciones urbanísticas:

- RECTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO
- RECTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL, SECTOR R₂
- ALTERACIÓN DEL SISTEMA VIARIO



- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN, desarrollando las determinaciones urbanísticas especificadas en esta modificación.

Tal y como se ha expresado, se articula con esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, un aumento de los suelos públicos, una parte como dotacional y otra como sistema viario local:

- En cuanto al suelo dotacional de equipamiento docente, en este caso, para recoger las necesidades de ampliación del Instituto José María Pérez Pulido.
- Para la zona de viario, se establece una zonificación que es capaz de responder a las necesidades establecidas y además hacer una previsión, de manera eficaz, sobre la conectabilidad y relaciones de comunicación con el resto del Suelo Urbanizable Programado del sector R.2. Esta situación se establece tanto desde las vías rodadas como peatonales.

Por otro lado, se establece una ordenación para las zonas que resultan con un aprovechamiento edificatorio, en este sentido, se tiene que:

- El grado de aprovechamiento para esta zona se establece de igual forma que el resto de Suelo Urbano colindante en la calle Retamar, con el mismo grado de aprovechamiento edificatorio.

Desde el punto de vista de la estructura del conjunto, la bolsa de suelo urbanizable programado, resulta mejor conformada, ajustándose a las áreas no edificadas y que completaría el sistema urbano. Las alteraciones que se pretenden respecto al sistema viario están totalmente justificadas por la propia filosofía de la modificación puntual, estableciendo una alternativa clara que viene a suponer una mejora en las condiciones de comunicación y por tanto de desarrollo de la zona. Se establece además las conexiones de la red viaria del Suelo Urbano con las previsiones que hace el propio Plan General sobre el suelo Urbanizable Programado correspondiente al Sector R₂.

En el sentido expuesto, se tiene que esta Modificación Puntual del Planeamiento supone estructurar el área con un modelo similar al planteado ya en el Plan General de Ordenación Urbana, resultando por tanto consecuentes las alteraciones en el sistema viario, con los criterios de protección de la zona de "El Rematar" y sin perder la funcionalidad necesaria en el sistema global.

8.3 DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO INCORPORADO

El ámbito de esta modificación del Plan General se plantea desde la coherencia morfológica de la estructura urbana que se trata de ordenar respecto del Suelo Urbano de la calle El Retamar y la zona; lo que supone distinta incidencia urbanística respecto del suelo en el que se interviene. La actuación se apoya en ambos extremos norte, sur y oeste, en el Suelo Urbano con arreglo a la clasificación del Plan General vigente. El área de Suelo Urbano que se incorpora, se extrae del suelo Urbanizable Programado correspondiente al sector R₂.

La tipología edificatoria para los suelos residenciales que se incorporan, se apoya en la Normativa Urbanística ya existente del Plan General de Ordenación Urbana, de tal forma que se plantea un uso dominante de vivienda, con una baja densidad, que mantiene la fachada retranqueada del val, con predominio de los espacios libres. Estos espacios se regulan en función de las dimensiones de la parcela siempre dentro de las condiciones y características ambientales del conjunto.

8.4 CUANTIFICACIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES EN EL SUELO URBANO INCORPORADO

Las determinaciones que se han de manejar para este tipo de Suelo Urbano No Consolidado y en los planeamientos que tengan por objeto, como es éste, el establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación, son las resultantes de la aplicación de las reglas sustantivas de ordenación que se determinan en el art. 36 del DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Estas, determinan para los suelos cuyo destino sea predominantemente residencial, lo siguiente:

- 1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.
- 2) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
- 3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.
- 4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

La superficie total de Suelo Urbano que se incorpora es de 0,93 Has. Para este suelo, se establece la misma densidad de la zona de El Retamar, esto es 50 viv/Has.

La superficie de suelo que se destina a uso residencial es de 4.990 m² lo que supone 0,499 Has. para la que se fija una edificabilidad neta de 0,67 m²/m². Este parámetro de edificabilidad viene a ser inferior al que establece para el resto de la zona de El Retamar en el Plan General de Ordenación Urbana vigente. La aplicación de esta edificabilidad al suelo residencial supone una superficie total de 3.343 metros cuadrados de edificación en uso residencial. Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana, establece a unidad de vivienda en 115 m² cuadrados, de lo que resulta un total de 29 viviendas.

La densidad de población media para el municipio de Los Llanos de Aridane, tal y como recoge los estudios y estadísticas que manejan los Servicios Sociales del Excelentísimo Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, determina en 4 habitantes/vivienda, lo que viene a suponer una densidad de población total para el ámbito de actuación de 116 habitantes.

La aplicación de las reglas sustantivas expresadas, resulta que los suelos resultantes destinados a espacios libres públicos, dotaciones, tal y como se establece por la normativa de aplicación, se han determinado en esta Modificación de Planeamiento de forma sobrada a las reservas mínimas.

En este sentido, se tiene que, el suelo resultante para uso de edificación residencial es de 3.343 m² el suelo dotacional y espacios libres públicos supone 3.093 m² lo que significa 92,67 m² por cada 100 m² de los que 72,30 se destinan a Equipamiento Docente y el resto 20,37 se califican como espacios libres públicos.

La previsión de aparcamientos en la proporción de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación tal y como se establece en el art. 45.1.f). De esta forma, resulta para el ámbito de actuación, con una superficie de edificación de 3.343 m², un cociente de 33,43 uds.

Con la ordenación propuesta, resulta lo siguiente:

Líneas de Aparcamiento	Longitud m.	Largo de Plaza m.	Cociente	Aparcamiento Uds.
Alineación Oeste, calle 14 m.	145,21	4,50	32,27	32
Alineación Este - Norte, calle 14 m.	74,22	4,50	16,49	16
Alineación Este - Sur, calle 14 m.	45,50	4,50	10,11	10
Alineación Norte, calle 10 m.	16,22	4,50	3,60	3
Alineación Sur, calle 10 m.	14,31	4,50	3,18	3
				65

Con estas observaciones, se viene a dar cumplimiento de forma holgada con las reglas sustantivas en la ordenación pormenorizada de este tipo de Suelo.

CUADRO RESUMEN DE LA ACTUACIÓN Y CÁLCULO DE PREVISIÓN DE DOTACIONES

MODIFICACIÓN PUNTUAL EL RETAMAR

Superficie de Actuación		
Suelo de titularidad pública	2.381	36,419%
	1.412	
Suelo de titularidad privada	6.622	63,581%
	10.415	

Comparativo entre la ordenación propuesta y la aplicación de las reglas sustantivas en ordenación pormenorizada de suelo residencial

		Ordenación propuesta en la Modificación para Suelo Urbano No Consolidado Ordenación				Reglas sustantivas	
		Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad	Dotación	Dotación	Superficie
		m ²	m ² /m ²	resultante m ²	resultante m ² /m ²	mínima m ² /m ²	mínima m ²
Residencial de Transición a Ciudad Jardín	S.U.T.C.J.	4.990	0,67	-3.343			
Viales de Tráfico Rodado y Peatonal	S.U.T.R.	2.332					
Equipamiento Docente	S.U.E. E.	2.413			72,17	20	669
Áreas Libres y Peatonales	S.U.A.L.	680			20,34	20	669
Dotacional y Áreas Libres y Peatonales		3.093			92,51	40	1.338

Unidades de Viviendas resultantes	Edificabilidad m ²	Ud. Vivienda ud/m ²	Viviendas ud.
	3.343	115	29,07

8.5 CUADRO NUMÉRICO RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Clasificación del suelo

Superficie de actuación	1,04 Has.
Superficie de Suelo Urbano actual	0,11 Has.
Superficie de Suelo Urbano incorporado	0,93 Has.
Superficie de S.U.P. R1 actual	6,84 Has.
resultante	5,91 Has.



Categorización en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado

Equipamiento Docente de Educación Secundaria	2.413 m ²
Residencial de Transición a Ciudad Jardín	4.990 m ²
Áreas Libres y Peatonales	680 m ²
Viales de Tráfico Rodado y Peatonal	2.332 m ²
Total	10.415 m²



8.6 MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El apartado 5.4 correspondiente a las área y polígonos quedará modificado por las nuevas superficies de los sectores urbanizables.

- *** b) Suelo Urbanizable Programado
- b1) Sector 1.
- * Superficie total de la actuación 5,68 Has.
- b2) Sector 2.
- * Superficie total de la actuación 5,91 Has.

9. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN

Las ordenanzas reguladoras del Suelo Urbano Residencial resultante de esta modificación serán las previstas para la Zona Urbana Residencial de Transición a Ciudad Jardín (Z.U.R.T.C.), prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, con las limitaciones propuestas:

a) Condiciones de volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden a las de la edificación semicerrada conforme los artículos 61 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de lo dispuesto en estas limitaciones.
2. Parcela mínima. El parcelario resultante que se recoge en la Modificación Puntual, se establece como vinculante, debiendo, por tanto, tratarse cada una de las parcelas de forma conjunta permitiendo formular vías interiores que sirvan como calle, que serán de uso mantenimiento de la comunidad que se constituya.
3. Altura. La altura máxima de la edificación es de DOS plantas y 7,00 m.
4. Retranqueos. Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3,00 m., incluso a línea de manzana, sin perjuicio de las condiciones de adose de las edificaciones reguladas en el artículo 63 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. A estos efectos, las dimensiones reguladas en este artículo, deberán reducirse a 25 m para su aplicación en esta zona.

b) Condiciones de uso.

Quedan reguladas conforme lo establecido para la zona residencial extensiva conforme el artículo 79 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.



c) Condiciones estéticas.

La composición de fachada y el color, calidad y textura de los materiales, serán análogos a los de los edificios existentes en la zona de El Retamar. Las cubiertas podrán ser planas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta se cerrarán con materiales análogos a los de fachada.

Para todo lo no recogido en estas Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Las determinaciones urbanísticas para las otras categorías de suelo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana; de esa forma se tiene que:

- Equipamiento Docente (Educación Secundaria), se estará a lo establecido en el art. 84
- Viales de Tráfico Rodado y Peatonal, conforme al art. 85
- Áreas Libres y Peatonales, se estará a lo preceptuado en el art. 86

9.1 ORDENANZAS APLICABLES A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS**Proyecto de Urbanización**

El proyecto de Urbanización tiene por finalidad llevar a la práctica la modificación de planeamiento aprobado a partir de la delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación. Este proyecto deberá detallar y programar las obras que comprende con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor del proyecto. Se ajustará, por un lado, a lo especificado para estos proyectos en el art. 41 del DL 1/2000, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; por otro parte se estará además a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones de urbanización para llevar a cabo toda y cada una de las obras necesarias para la ejecución de la presente Modificación, se observará lo prescrito en el citado art. 41 del DL 1/2000 y en las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Además se habrá de estar a las siguientes condiciones:

- Abastecimiento de agua. Se llevará a efecto con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente, especialmente en lo relativo a presión y caudal suficientes y al grado de potabilidad exigida. Se asegurará una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.
- Saneamiento. Se ejecutará de acuerdo con la normativa vigente y con las instrucciones de la Comisión Central de Saneamiento, mediante alcantarillado general garantizando su conexión a red primaria del municipio hasta la estación depuradora municipal. Se plantea, de esta forma, un sistema unitario.
- Energía Eléctrica. Se preverá una dotación de 0,5 Kw por habitante y día, siguiendo para la ejecución de la red la normativa vigente y las instrucciones de la compañía suministradora.
- Iluminación. Se diseñará con una dotación mínima de 10 lux en las vías principales, así como en las zonas y espacios públicos y de 5 lux en las vías de servicio.
- Red viaria. Se realizará siguiendo las indicaciones de la modificación de planeamiento aprobada y admitiéndose sólo las adaptaciones que, respetando las funcionalidad y objetivo de la planificación se justifique en base a mejoras o mas adecuada adaptación al terreno, facilitando de esa forma su ejecución.

Se realizarán al menos con pavimento de losetas de antideslizantes en las aceras y vías peatonales, que contarán además con bordillo prefabricado de hormigón con calidad y resistencia que garanticen su eficaz funcionamiento y conservación.

Para las calzadas se exige un mínimo de 15 cm. de capa de macadam, con 5 kg. de riego de asfáltico de penetración con betún 150/200 y 1,5 kg de tratamiento superficial con el mismo betún, todo ello sobre base y sub-base debidamente compactada y afirmada.

- Jardinería. Los espacios libres tanto públicos como privados llevarán plantaciones de árboles, arbustos y jardinería con composición libre en cuanto a traza, especies y tamaños, siempre que no se perturbe la normal circulación peatonal y de vehículos.

Estudio de Detalle

Para la redacción de estudios de detalle, se estará a lo definido en el art. 38 del DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y se ajustará en todo caso a lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Proyecto de Ejecución

Será preceptivo para cualquier edificación a realizar la presentación previa de un proyecto redactado por facultativo legalmente autorizado y visado por el colegio profesional correspondiente. En este sentido se estará además a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Tramitación de los proyectos

Además del cumplimiento de lo establecido en el DL 1/2000 sobre y demás normativa urbanística se estará a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana a través de los artículos 129 a 148.

9.2 ORDENANZAS NO ESTABLECIDAS EN ESTA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

En todo lo no previstos en estas ordenanzas se estará a las normas contenidas en la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; en el decreto legislativo DL 1/2000 de 8 de mayo sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; En aplicación de la disposición transitoria décima de este DL 1/2000, de los reglamentos de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio) y de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto); En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente; y en las demás disposiciones vigentes que sean de aplicación

10. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

De conformidad con el artículo 45.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación en los mismos instrumentos. En ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento requerirá en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento. De acuerdo con el artículo 46.5 del citado Texto Refundido, corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación sólo en el caso de que afecten a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos, o cuando se incremente el volumen edificable de la zona. Por tanto, la competencia sobre la aprobación definitiva de



la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL recaerá en la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC).

Por otra parte, según la Disposición Transitoria Décima, sobre régimen supletorio, del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en tanto se desarrollen disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en dicho Texto Refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística, en lo referente a los acuerdos de aprobación inicial, información pública y aprobación provisional de la MODIFICACIÓN; y el artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en lo referente a su aprobación definitiva.

11. PUBLICIDAD, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN

En aplicación de lo establecido en el artículo 44.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local. Los efectos de la aprobación definitiva o, en su caso, de la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo, serán los señalados en el citado artículo 44, y su vigencia será indefinida.

12. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

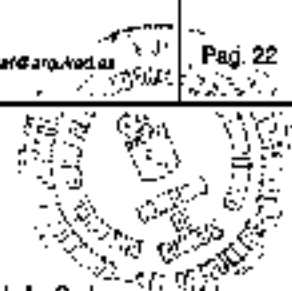
En aplicación del DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias el régimen jurídico que opera en este tipo de suelo viene de la mano del art. 72 de dicho texto legislativo. En el citado artículo se establece por un lado el régimen de derechos de los propietarios de ese suelo y por otro el de los deberes que han de desarrollar, todo de la siguiente forma:

1. *Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, las siguientes derechos:*
 - a) *Derecho a la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el artículo 71.2.b) de este Texto Refundido.*
 - b) *Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*
 - c) *Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.*
 - d) *Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda, al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.*



- e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.:
 - Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en este Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
 - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III de este Texto Refundido.
4. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
 - Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
 - Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
 - Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuaplo negocio jurídico realice con terceros que impliquen traspaso de facultades de uso, distribución o cesión sobre la edificación o partes de la misma.



13. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

Tal como se define en la art. 7 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, el aprovechamiento medio es la expresión cifrada cuantitativamente del contenido abstracto del derecho de propiedad sobre el suelo de un sector, determinado en función de los usos, volúmenes y sus intensidades respectivas, asignados en dicho sector, al que se ha de referir los concretos aprovechamientos atribuidos a cada parcela por el planeamiento a los efectos determinados en el DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Se calculan en el cuadro, los aprovechamientos que a efectos fiscales se atribuyen a los rendimientos urbanísticos del sector, que al referirlos a m² de planta edificada constituyen propiamente los coeficientes de homogeneización de cada zona. Mediante el producto superficie por edificabilidad y por valor de la unidad edificable se obtiene el aprovechamiento de cada sector y dividiendo por la superficie de cada sector el aprovechamiento medio del mismo.

Por otro lado, en el art. 36 de las Normas Urbanísticas del Vigente Plan General de Ordenación Urbana se viene a definir este concepto, de esta forma: :

El Aprovechamiento Urbanístico Medio correspondiente a cada sector supone, a los efectos de la gestión urbanística al nivel, en este caso, de la Unidad de Actuación, el aprovechamiento particular de las parcelas en proporción directa a la superficie de las mismas.

Tal y como se define en el artículo 60.3 del DL 1/2000, el aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

No se establece asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas, dado que para todo el ámbito de actuación se ha establecido el mismo régimen de uso y tipología edificatoria.

Si se tiene en cuenta que las diferentes áreas diferenciadas (parcelas resultantes de la ordenación con aprovechamiento lucrativo) tienen el mismo uso y tipología edificatoria y no presentan diferencias de situación y características dentro del ámbito ordenado, resulta que el aprovechamiento urbanístico del sector o ámbito es de 3.343 unidades de aprovechamiento, tal y como se expresa en el cuadro siguiente:

Área diferenciada	Superficie parcela m ²	Edificabilidad m ² / m ² :	Coficiente Homogeneiz.	Aprovechamiento Urbanístico Unidades
Parcela Este	1.640	0,67	1	1.099
Parcela Oeste	3.350	0,67	1	2.245
Total Unidad Actuación	4.990	---	---	3.343





De conformidad con lo establecido en el art. 60.4 del DL 1/2000, el aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado; de esta forma:

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Medio} = \text{Aprovechamiento Urbanístico} / \text{Superficie}$$

Aprovechamiento Urbanístico del Sector

(Unidad de Actuación)	3.343 Unidades de Aprovechamiento
Superficie total del sector	10.415 m ²

En consecuencia, resulta que el Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector Unidad de Actuación El Retamar (3.343 / 10.415) es de 0,3209 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

14. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

La aplicación del artículo 72 del DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, donde se establece el régimen jurídico del Suelo Urbano No Consolidado, delimita el camino para la actividad de ejecución.

El desarrollo esa actividad de ejecución requiere de la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título III del mismo Texto Refundido citado. En este sentido se ha de establecer para todo el ámbito de actuación de esta Modificación Puntual una Unidad de Actuación que supone la totalidad de la superficie sobre la que se actúa.

En el citado Título III y de la mano del art. 95, la delimitación de Unidades de Actuación requiere de la correspondiente modificación del instrumento de planeamiento, en este caso del Plan General de Ordenación Urbana por lo que resulta del todo apropiado esta Modificación para establecer dicha delimitación.

Así, se tiene que, la superficie total de la Unidad de Actuación es de 10.415 m², es decir 1,04 Has, que coincide exactamente con la superficie de actuación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

De esta forma la Unidad de Actuación se refiere a la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.



15. EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

En el DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y a través del título III, capítulo II, se establecen las disposiciones

generales sobre la ejecución en unidades de actuación. En este sentido, se determinan las posibilidades de sistemas de ejecución a partir del art. 96, tal como sigue:

Artículo 96.- Sistemas de ejecución.

1. *Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.*
El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.
2. *Los sistemas de ejecución son los siguientes:*
 - a) *Sistemas de ejecución privada:*
 1. *Concierto.*
 2. *Compensación.*
 3. *Ejecución empresarial.*
 - b) *Sistemas de ejecución pública:*
 1. *Cooperación.*
 2. *Expropiación.*
 3. *Ejecución forzosa.*

Del mismo modo, se establece en el art. 97 a) las reglas para la elección del sistema de ejecución en los suelos urbanos, de la siguiente forma:

Artículo 97.- Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

- a) *En suelo urbano y urbanizable:*
 - 1) *Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.*
 - 2) *Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.*

Se establece, para esta Unidad de Actuación, el sistema de COOPERACIÓN, en razón de dar respuesta a cubrir las necesidades de Suelo Urbano dotacional para equipamiento docente y de Suelo Urbano de tráfico rodado y peatonal que permita una mejora en las comunicaciones urbanas, esto se traduce en una mejora de la ordenación para la zona de El Retamar afrontando, en su ordenación, la homogeneización de la escena urbana a través de esta modificación puntual, impulsando así, la urbanización de una importante calle de nueva apertura que unirá la avenida Eusebio Barreto Lorenzo con la calle Retamar, en definitiva, poniendo en mejor relación el barrio de El Retamar con el resto del núcleo urbano consolidado. Por otro lado y tal como se viene desarrollando el suelo en el Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico, propiciará la consolidación urbanística de la zona a través de un mejor y más rápido desarrollo.

No obstante, en la Ley 2/2003 de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, a través de la Disposición Adicional Duodécima, donde se establece Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del

Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificación que se refiere entre otros al apartado 3 de las disposición transitoria segunda del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por DL 1/2000 de 8 mayo, viene a "abrir la puerta" de otra posibilidad de tratamiento para las Unidades de Actuación en la consideración de Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

En este sentido, se tiene que, la Unidad de Actuación definida y delimitada, que opera, además, sobre un Suelo Urbano No Consolidado, viene a resultar de escasa entidad 10.415 m², es decir 1,04 Has. Por otro lado en la misma motivación expuesta en la elección del sistema de cooperación y la fijación de los criterios de oportunidad, podría considerarse como una Actuación Urbanística Aislada.

Con esta consideración como Actuación Urbanística Aislada se estaría para su ejecución, en todo caso, a lo establecido como Ejecución Mediante Obras Públicas Ordinarias, recogido en el art. 145 del DL 1/2000 para las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

En consecuencia, y como aplicación del art. 145 citado, se tiene que: el suelo preciso para las dotaciones que, en el momento de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del Plan General, no lo fuera de propiedad municipal, se obtendrá por alguna de las siguientes posibilidades:

1. *El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*
 - a) *Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico*
 - b) *Expropiación*
 - c) *Ocupación directa*
2. *Cuando las obras públicas lo sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.*

16. SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICA POR COOPERACIÓN

En razón del sistema de ejecución elegido para esta Unidad de Actuación por Cooperación, las características del sistema, forma de gestión del mismo y las modalidades de pago de los gastos de urbanización se establecen en el título III capítulo IV a través de los artículos 120, 121 y 122, del DL 1/2000 sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. De esta forma, se tiene que:

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA

Sección 1ª

Sistema de cooperación

Artículo 120.- Características del sistema de ejecución.

1. *En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éste. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.*
2. *El sistema de cooperación comportará la reparcelación, en su caso forzosa para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquéllas. Se*



excluyen los supuestos de titular único de la totalidad de los terrenos y de constitución por la Administración actuante de sociedad mercantil de capital mixto en el que participen al menos los propietarios que representen cuando menos el 50 por ciento de la superficie total de la unidad de actuación. En este último caso, los propietarios que no participen en la sociedad serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria la sociedad mixta. La aportación de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.

Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días.

3. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos bien del propio Ayuntamiento.

Artículo 121.- Forma de gestión del sistema.

1. En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se gestionará sin órgano diferenciado, a través de organismo público o de sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma o de la que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, con participación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.
2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 122.- Modalidades del pago de los gastos de urbanización.

1. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:
 - a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el próximo año.
 - b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.
2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

17. PLAN DE ETAPAS DE EJECUCIÓN

En concordancia con los criterios establecidos en esta modificación puntual se plantea UNA etapa de dos años para la ejecución de la Unidad de Actuación en sus obras de urbanización y de la instalación y puesta en funcionamiento de los servicios.

A los mismos efectos, se determina un plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación para proceder a la tramitación del Procedimiento de Gestión y Proyecto de Urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización queda establecido en un máximo de UN año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



Por otro lado, se establece como plazo de edificación de los solares el de UN año, a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización, entendiéndose que dicho plazo se mantiene es hasta la solicitud de Licencia de Obras para Edificación.



17. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Evaluación de los Costes de Urbanización

Las obras de urbanización e implantación de los servicios contenidas en la presente Modificación del Plan General, se valoran de acuerdo a los precios de mercado en la zona. Teniendo en cuenta ello se considera un módulo de 20,65 €/m² de terreno bruto 10.415 m² y de 60,10 €/m² de terreno de viario 2.554 m², y dadas las características de urbanización.

Se obtiene en base a ello las siguientes valoraciones:

Valoración en razón del terreno bruto 10.415 m² x 20,74 €/m² = 216.007,10 €
 Valoración en razón de la superficie viaria 2.332 m² x 93,64 €/m² = 218.368,48 €

Se toma como valoración, del coste de las obras de urbanización, la media aritmética de los valores determinados anteriormente con los que se obtiene 217.187,79 €.

En cumplimiento del art. 55 del Reglamento de Planeamiento el costo de urbanización determinado anteriormente se desglosa en función de las diferentes obras y servicios de la siguiente manera:

Obra y/o servicio	Coste (Euros)
Excavación, Pavimentación, Señalización y Jardinería	121.625,16
Red de Abastecimiento de Agua Potable y Contraincendios	17.375,20
Red de Alcantarillado	34.750,04
Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	43.437,39
Total	217.187,79

Evaluación del Coste del Suelo

Para determinar el valor del suelo se toman los valores catastrales conocidos en la zona por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y se haya la media aritmética de dichos valores obteniéndose un valor unitario de 31,25 €/m², lo que arroja la siguiente evaluación económica global para el suelo objeto de esta Unidad de Actuación:

Coste de suelo = 10.415 m² x 31,25 €/m² = 325.468,75 €



Evaluación Económica

La evaluación económica correspondiente a las obras de urbanización sería siguiente:

Desglose	Coste (Euros)
Coste de Urbanización	217.187,79
Honorarios de Técnicos y Facultativos	22.537,95
Notaría, Registro de Propiedad, Impuestos, Tasas	19.232,38
Gestión y Gastos Generales	15.986,92
Total	274.945,04

Evaluación de Costes Relativos

De urbanización. Los costes medios que suponen la realización de las obras de urbanización en relación a la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable privada son las siguientes:

	Coste Euros	Superficie m ²	Coste Medio Euros / m ²
Relativo a superficie de Suelo Bruto	274.945,04	10.415	26,40
Relativo a superficie de Suelo Neto	274.945,04	4.990	55,10
Relativo a superficie Edificable	274.945,04	3.343	82,25

De suelo sin urbanizar. Los costes medios que suponen la valoración del suelo sin urbanizar en relación a la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable privada son las siguientes:

	Coste Euros	Superficie m ²	Coste Medio Euros / m ²
Relativo a superficie de Suelo Bruto	325.468,75	10.415	31,25
Relativo a superficie de Suelo Neto	325.468,75	4.768	68,26
Relativo a superficie Edificable	325.468,75	3.338	97,50

De suelo urbanizado. Los costes medios finales del suelo urbanizado, según la relación de los apartados anteriores, será entonces:

	Coste Medio Urbanización Euros / m ²	Coste Medio Suelo sin Urbanizar Euros / m ²	Coste Medio Final Suelo Urbanizado Euros / m ²
Relativo a superficie de Suelo Bruto	26,40	31,25	57,65
Relativo a superficie de Suelo Neto	55,10	68,26	123,36
Relativo a superficie Edificable	82,25	97,50	179,75

**Reparto de los costes de Urbanización**

Conforme en lo establecido en el artículo 72.2.f) del Decreto Legislativo 1/2000 y en el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística los propietarios de los terrenos objeto de la Unidad de Actuación, están obligados a sufragar los costes de urbanización, definidos como los gastos necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización, y que incluirá, en todo caso, lo relativo a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamento específico.

Aprovechamiento Urbanístico Medio

Conforme a lo establecido en el artículo 72.2.c) del Decreto Legislativo 1/2000 los propietarios de los terrenos objeto de esta Modificación Puntual del Plan General deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de los Llanos de Aridane, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, cesión que puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

El aprovechamiento urbanístico del sector, tal y como se ha calculado en el número 13 de la Memoria Justificativa de Ordenación y de sus Determinaciones, de esta Modificación Puntual y para esa Unidad de Actuación, es de 3.343 unidades de aprovechamiento; por tanto, el 10 por ciento del mismo, objeto de cesión, asciende a 334,30 unidades de aprovechamiento.

En consecuencia, el 10% del aprovechamiento medio equivale a 334,30 m² de superficie edificable, se ha de materializar en parcela urbanizada de uso lucrativo, o sustituirse por el abono del dinero equivalente de, al menos, su valor de mercado.

Financiación

Tal y como se ha expresado en la Memoria de esta Modificación Puntual, el sistema de ejecución previsto es público, mediante el cual los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y se ejecutan las obras de urbanización a su cargo o bien mediante pago de contribuciones especiales en el caso de Actuación Urbanística Aislada.

Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación por lo que esta deberá realizarse con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización.

18. ESTUDIO Y DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL :**18.1 INTRODUCCIÓN. MARCO GENERAL DEL ESTUDIO**

En aplicación del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, se desarrolla el siguiente "Estudio y determinaciones de Contenido ambiental".



18.2 ORIGEN DEL ESTUDIO

Este Estudio tiene por objeto desarrollar las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental en el ámbito del Suelo Urbano delimitado por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane, en El Retamar. En este sentido se viene a dar cumplimiento a lo establecido en el art. 14 del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, sobre el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, del tal forma que se adecua a su grado de precisión, los fines que se persiguen y usos que se asignan al suelo.

18.3 INVENTARIO TERRITORIAL**Características y Delimitación Espacial de las Variables Ambientales**

Dentro de los límites del ámbito de actuación, no se advierten variables ambientales significativas que puedan constituir una limitación de uso. Por otro lado, no existen otras que puedan potencialmente sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

En cuanto al análisis de las características de geomorfológicas, geotécnicas y topográficas, se tiene que el ámbito de actuación está constituido por terrenos procedentes de antiguas fincas agrícolas más concretamente y en su último cultivo, estuvieron dedicadas al cultivo de la platanera, hoy en estado de abandono. De este pasado reciente existen en el terreno restos y distintas trazas de identidad respecto de ese pasado inmediato; esto es, paredes y "paredones" de piedra seca, algunos trazos de atarjeas, y la tierra vegetal del lugar, originaria de aluviones de barranco. En este sentido el trabajo de abancalamiento venía de la mano de "apartar" de forma manual y con la ayuda de sucesivos procesos de arado del terreno, las piedras del suelo vegetal y acumularlas en los bordes y puntos de mayor cota constituyendo de esta forma los denominados "paredones". Por otro lado, subsisten además algunos elementos vegetales de higuera y de parras, en los bordes del terreno vegetal, entre los "paredones" de piedra.

En este sentido, la topografía del ámbito de actuación se refiere a distintos bancales de escasa altura y procedentes siempre de trabajo y aprovechamiento agrícola del territorio desarrollado en los antiguos cultivos.

Inventario y Localización de los Elementos Naturales y Culturales

En cuanto al análisis de elementos natural y culturales en la zona, no se advierte ninguno de estos elementos y de manera específica se ha de expresar que tampoco se encuentran en el ámbito de actuación elementos que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

Tipología y Localización de Impactos Ambientales Preexistentes

No se encuentra dentro del ámbito de actuación tipología alguna, por lo que no se localiza ningún tipo en cuanto a la existencia de algún tipo de impacto ambiental preexistente.

18.4 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO

No se describe problemática ambiental preexistente alguna y por tanto tampoco se caracteriza en modo alguno.



Dada la inexistencia de elementos o áreas de valor natural o cultural, no se hace delimitación espacial alguna que debiera ser sometidos a algún tipo de régimen de protección.

18.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

Los criterios y objetivos ambientales que se establecen en las determinaciones se encuentran referidos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, se han puesto en relación con la definidos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

18.6 EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES

Identificación de los parámetros ambientales

No se considera que el desarrollo del plan se puedan ver afectados parámetros ambientales distintos a los propios del Suelo Urbano ni que deriven procesos que puedan inducirse por la aplicación de las determinaciones del plan.

Caracterización de los efectos ambientales

Los efectos ambientales que pudieran derivarse de la aplicación de las determinaciones del plan, resultan caracterizados en relación con su causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado, con las propias de un Suelo Urbano la cuales se limitan y ordenan a través de la determinaciones.

Descripción y análisis de las alternativas contempladas

La alternativa contemplada es en si misma la ordenación que se propone, donde se viene a dar respuesta a la necesidad de comunicación interior con resto del Suelo Urbano consolidado ordenado, desde donde se establece su efecto diferencial sobre el medio ambiente y se justifica de manera detallada, por si misma, la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales que se han establecido.

Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales

La descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas, son las que recogen en las propias determinaciones. De esta forma, la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales vienen de la mano de las establecidas para el ámbito ordenado a partir del planeamiento general.

Descripción de los recursos naturales

Los recursos cuya eliminación y utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento para este no se reconoce alguno de ellos. En particular, la cantidad y procedencia de la aguas a emplear, así como los métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido, son las propias y en la misma proporción, características y tratamiento de las que se vienen desarrollando en el resto del Suelo Urbano consolidado ordenado a través del Plan General vigente.

18.7 DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

En aplicación del artículo 13 del Decreto 35/1995, en su apartado 2, este estudio de contenido ambiental, en razón de los fines que se persiguen y los usos que se asignan al suelo, establece las siguientes determinaciones:



A) Las medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, son las siguientes:

1. La red de comunicaciones propias del sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones se mantiene en sus trazas originales, modificándose su tratamiento superficial al ser urbanizado, su sección para hacerla funcionalmente practicable y la corrección de las pendientes. Lo que se establece, es la adaptación a las formas del relieve y características geológicas y geomorfológicas del terreno.

2. Se ha establecido una asignación de usos pormenorizados del territorio, regularizándose las intensidades de los mismos en función de las necesidades, tratando de conseguir unas características ambientales dentro del territorio ordenado y su relación con el resto del Suelo Urbano Consolidado Ordenado.

En este sentido, la localización geográfica de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viarias y peatonal, se ha establecido desde la interrelación del Suelo Urbano consolidado y la ampliación que se propone en el marco de adaptación a las características topográficas del terreno y los valores ambientales, de tal forma que se garantiza su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

3. La ordenación de volúmenes propuesta en las edificaciones se adapta a las características del Suelo Urbano residencial consolidado ordenado estableciendo también una relación en cuanto a las edificaciones del suelo rústico colindante. De esta forma la ordenación propuesta con altura máxima de dos plantas y la topografía del terreno, vienen a generar unas edificaciones que se adapta en cada caso al terreno, evitando así que se altere el perfil panorámico con esta actuación.

El ordenamiento de las edificaciones, se plantea con la orientación de sus fachadas principalmente en sentido este y oeste y el de la calle en sentido norte-sur. Con esta ordenación se consigue un mejor aprovechamiento de los recursos naturales en relación al soleamiento de las viviendas, evitando la formación de fachadas frías con orientación norte.

Por otro lado, las orientaciones permiten que la percepción visual desde las vías perimetrales y los accesos, ofrezca una visión de fachada urbana integrada en el paisaje, tanto desde el interior de la actuación como desde la panorámica externa del conjunto de este núcleo urbano.

4. La conexión del sector ordenado con la trama y tejido urbano del entorno inmediato se hace reforzando las trazas de los caminos que limitan la actuación. El entorno inmediato del Suelo Urbano que se delimita está constituido por una trama urbana consolidada. Se propone un tratamiento de borde que no altera la situación existente, apoyándose en las vías del sistema viario de la zona inmediata al sector de actuación reforzando más aún, el carácter de vías actuales, dando un tratamiento de vía urbanizada.

5. En la actualidad el sector cuenta con red de alumbrado público, baja tensión y telefonía, mediante redes aéreas. En general el abastecimiento de agua potable se mediante conexiones a la red municipal de la zona tanto en la calle Retamar como en la Avenida Eusebio Barreto Lorenzo. Subsiste en algunos casos, el suministro de agua potable en

algunas de las viviendas del entorno se hace desde conexiones con tomas privadas, resuelto de modo precario y con dimensionamiento inadecuado; así mismo carecen por completo de saneamiento, resolviéndose mediante "pozos negros" privados, sin tratamiento previo.

Se propone el establecimiento de una canalización de alta tensión conectada a la red general del municipio y la implantación de un centro de transformación, a partir de la cual partirán las redes para alumbrado público y baja tensión en canalizaciones subterráneas; del mismo modo se pretende tratar la red de telefonía. De esta forma se propone la canalización y entubado subterráneo de todos los trazados aéreos, de conformidad con las normativas de cada compañía suministradora.

El suministro de agua potable y de riego de jardines se plantea conectado a la red municipal actualmente en fase terminal de ejecución, tanto el depósito regulador como la propia red. Del mismo modo, se tratará la red de saneamiento, con conexionado a la red primaria de l municipio a través de sus redes secundarias, existente en la zona.

6. Los materiales a utilizar en la urbanización son los habituales en este tipo obras y que su utilización continuada ha sancionado como válidos. De esta forma los materiales a emplear en la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, serán preferentemente de carácter pétreo (natural o artificial) y madera, procurando evitar la introducción de elementos metálicos sin la debida protección por ser elementos a colocar al exterior, ante el riesgo de corrosión.

En los pavimentos de urbanización se utilizarán preferentemente materiales pétreos, naturales o artificiales (hormigones impresos y coloreados, o con tratamientos similares), especialmente en las zonas de viario peatonal. El uso de asfaltos se restringe al viario rodado así grafiado.

En las aceras se plantarán árboles de sombra, cuya equidistancia esta rítmicamente marcada, garantizando la continuidad arbolada, en los laterales donde se plantean las edificaciones.

Las coloraciones permitidas o recomendadas en las edificaciones, son las que utilizan básicamente colores claros y de tipo tradicional, prohibiéndose los colores y tonos altisonantes que no se encuentran en la gama propuesta.

En cuanto a las edificaciones se buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Las edificaciones, cualesquiera que sea la actividad que alberga y sus instalaciones, adoptarán las medidas necesarias y suficientes para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, destrucción, emisión de gases nocivos, humos o partículas; o por sus vertidos líquidos o sólidos.

- B) Las medidas de protección previstas no hacen referencia a elementos del patrimonio histórico, arqueológico, etnográfico o natural alguno, dado que no se detecta ninguno de estos elementos.

C) Las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos por las obras de urbanización y edificación se pueden concretar de la siguiente forma:

1. El terreno donde se actúa corresponde a huertas, ahora abandonadas, dedicadas al cultivo de platanera, existiendo una cantidad notable de suelo vegetal. Se pretende retirar estas tierras para su utilización no solo en las zonas ajardinadas de la actuación que se propone sino en las del resto del municipio, como aporte de tierra vegetal, depositándolas temporalmente en las zonas libres de edificación para su posterior traslado a los puntos de utilización.

Los movimientos de tierra previstos son los necesarios para la adaptación topográfica de los trazados existentes y las vías de nueva creación que vienen a enlazar con las existentes. En estos trabajos se prevé el terraplenado de algunas zonas en los trazados existentes a fin de corregir las rasantes, así como el desmonte de otras, para regularizar la sección de las mismas.

Las tierras destinadas al aporte para suplir las necesidades y aptas para el terraplenado y siempre que no obtengan de la propia parcela, se extraerán de las canteras más cercanas y que cumplan con las autorizaciones precisas, no permitiéndose en ningún caso la extracción del entorno inmediato.

2. El proceso urbanizador del sector se prevé en una sola etapa de ejecución, de forma que se consiga una minimización de las molestias a la población existente en la zona. En cuanto a la edificación y dado el carácter de edificación privada, no se puede establecer un plan de etapas en este proceso, en este sentido la ejecución vendrá limitada por el propio régimen de la actuación.

D) Las medidas correctoras que aseguran la disminución de los efectos negativos existentes en la actualidad sobre el medio, y que rectifican situaciones preexistentes productoras de impactos desfavorables, se relacionan como:

- Serán reguladas las condiciones que se han de cumplir para lograr una adecuada habitabilidad urbana y tranquilidad pública, con especial atención a ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos, tal y como se recoge en todas y cada una de las normativas sectoriales vigentes para cada caso.
- En relación a las emisiones luminosas, tanto para la iluminación exterior de los edificios como la red de alumbrado público se estará a lo dispuesto en los artículos 152 a 156 de las Normas Urbanísticas del Plan General que tienen por objeto preservar el cielo contra la contaminación luminosa, así mismo cumplirá con la normativa que fija el I.A.C.

E) Las condiciones ambientales que ha de cumplir el Proyecto de Urbanización y otros instrumentos urbanísticos que para su ejecución pudiera admitir el Plan General de Ordenación Urbana, se ajustarán a los condicionamientos ambientales que se recogen en estas determinaciones, además de todas aquellas que la normativa sectorial establece.

DILIGENCIAS: Para hacer constar que la siguiente documentación ha sido
rectificada de conformidad con lo acordado por la Ponencia Técnica de la
COMISIÓN de Sesión celebrada el día 25 de Abril de 2003.
Mañana de Avila, a 24 de Abril de 2003

