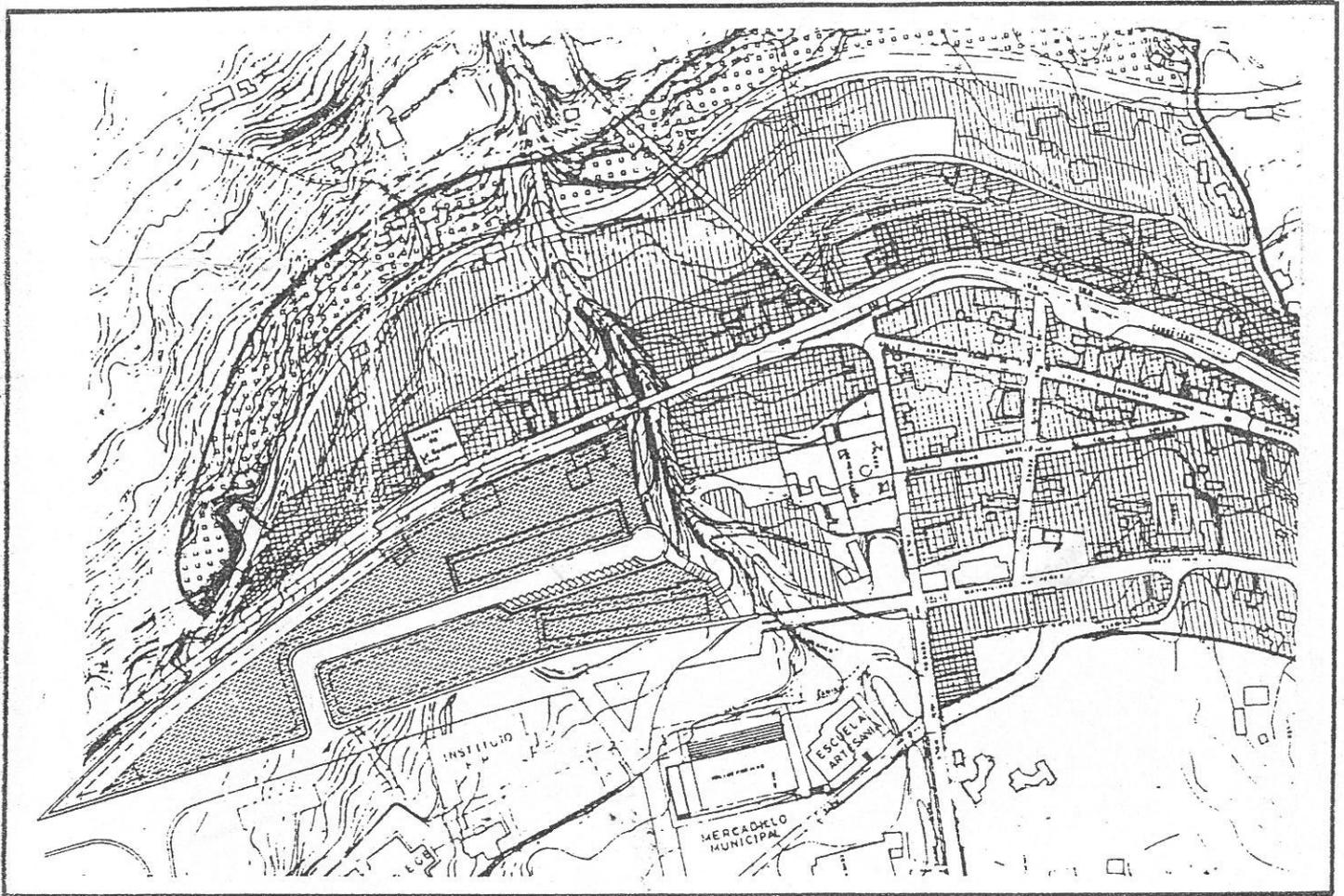


PROPUESTA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MAZO.



SITUACION VILLA DE MAZO - ISLA DE LA PALMA.

PROPIETARIO: AYUNTAMIENTO DE MAZO.

ARQUITECTO: GABRIEL HENRIQUEZ PEREZ.



**AYUNTAMIENTO
de
VILLA DE MAZO**

Plaza Pedro Pérez Díaz, 1
38730-Villa de Mazo (La Palma)
Santa Cruz de Tenerife
Tlfn. 44 00 03 - Fax: 42 82 47

DILIGENCIA: La extiendo yo el Secretario, en cumplimiento de lo preceptuado en el apartado 5º del artículo 131 del Reglamento de Planeamiento,= para hacer constar que este documento es parte de la rectificación de la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana" aprobada provisionalmente por el = Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 19 de enero de 1995.

Villa de Mazo, 20 de enero de 1995

Vº Bº

EL ALCALDE



EL SECRETARIO



**AYUNTAMIENTO
de
VILLA DE MAZO**

Plaza Pedro Pérez Díaz, 1
38730-Villa de Mazo (La Palma)
Santa Cruz de Tenerife
Tlfn. 44 00 03 - Fax: 42 82 47

DILIGENCIA: La extiendo yo El Secretario de la Corporación, para hacer constar que el presente documento esta integrado por 29 folios de una sola cara, numerados del 1 al 29, y se encuentran debidamente sellados y rubricados, por mi. Doy fe.

Villa de Mazo, 20 de enero de 1995

Vº Bº

EL ALCALDE



EL SECRETARIO



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE MAZO.

INDICE.

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.-Promotor.
- 2.-Objeto de la Modificación y Parámetros de estudio.
- 3.-Ambito de la Modificación y Características Físicas de la Zona afectada.
- 4.-Características del Tejido urbano, en el que se inscribe la Modificación.
- 5.-Normativa Urbanística, actualmente en vigor en el ámbito de la Modificación.
- 6.-Metodología y Justificación de la Modificación Propuesta.-Justificación de Zonas Verdes y Areas Libres.
- 7.-Modificación.-Propuesta de Ordenación de Volúmenes.
- 8.-Ordenanzas Regulatoras de la Modificación .
- 9.-Superficies Resultantes.
- 10.-Programa de Actuación .
 - Plan de Etapas.
 - Estudio Económico Financiero.
- 11.-Artículos del Plan General que se modifican en:
 - Memoria de Ordenación.
 - Normas Urbanísticas.
 - Programa de Actuación.
 - Estudio Económico Financiero.
- 12.-Planos del Plan General que se modifican.
 - Parcelario Catastral.
 - Hoja n-8:Zonificación.

- Hoja n-9:Suelo Público.
- Hoja n-10:Servicios.
- Hoja n-11-1:Alineaciones, Rasantes y Volumetría.
- Hoja n-11-2:Alineaciones, Rasantes y Volumetría.
- Hoja n-(11-1)-(11-2):Alineaciones, Rasantes y Volumetría.
- Hoja n-4C (11) Ordenación del Suelo Rústico.
- Hoja n-4B-2 Ordenación del Suelo Rústico.
- Hoja n-4B-3 Ordenación del Suelo Rústico.
- Hoja n-4C (13) Ordenación del Suelo Rústico.
- Hoja n-12 (11) Construcciones Existentes (Disposición Adicional).
- Hoja n-12 (13) Construcciones Existentes (Disposición Adicional).
- Hoja n-3-3 Clasificación del Suelo.
- Hoja n-3-2 Clasificación del Suelo.
- Hoja n-6-1 Sistemas Generales y Calificación del Suelo.



Foto 1.- Modificación 1.

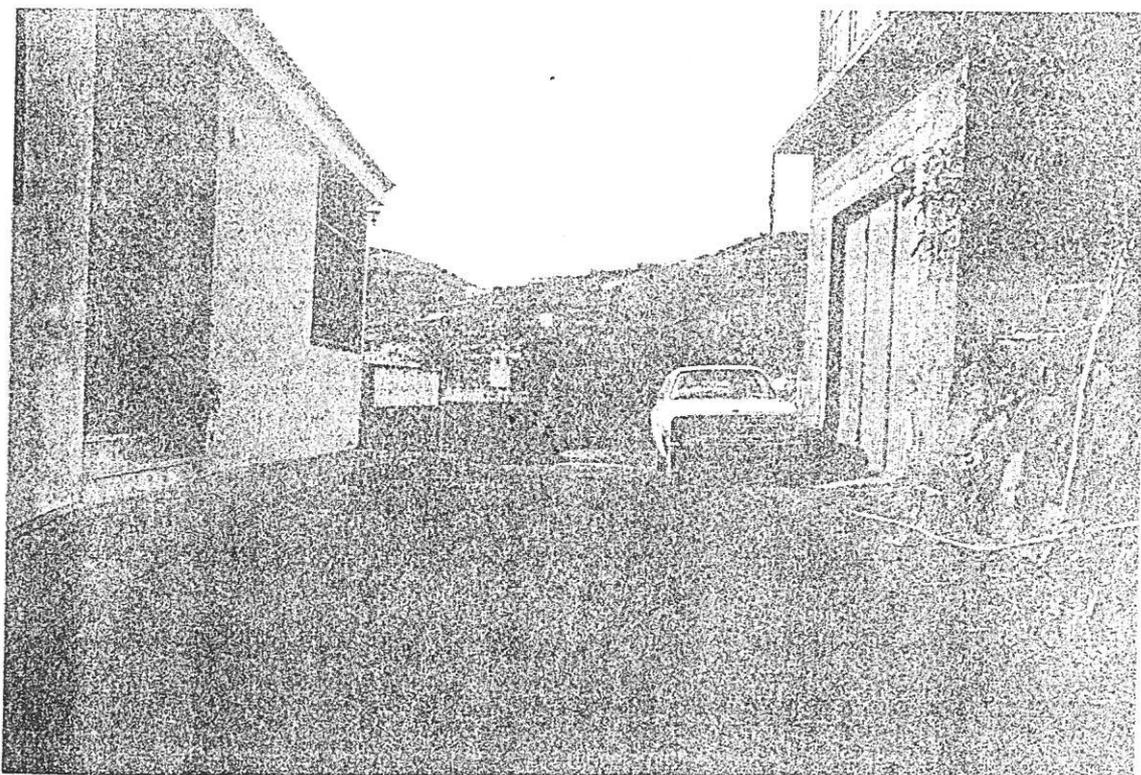


Foto 2.- Modificación 1.

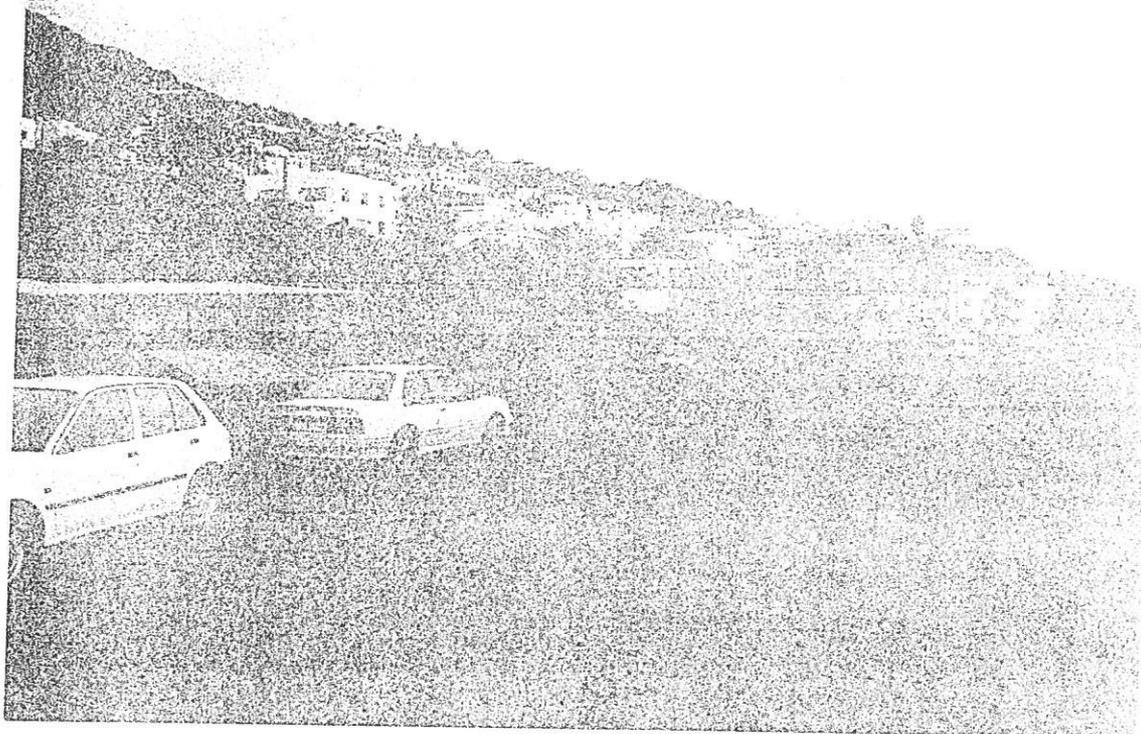


Foto 3 - Verificación 1.

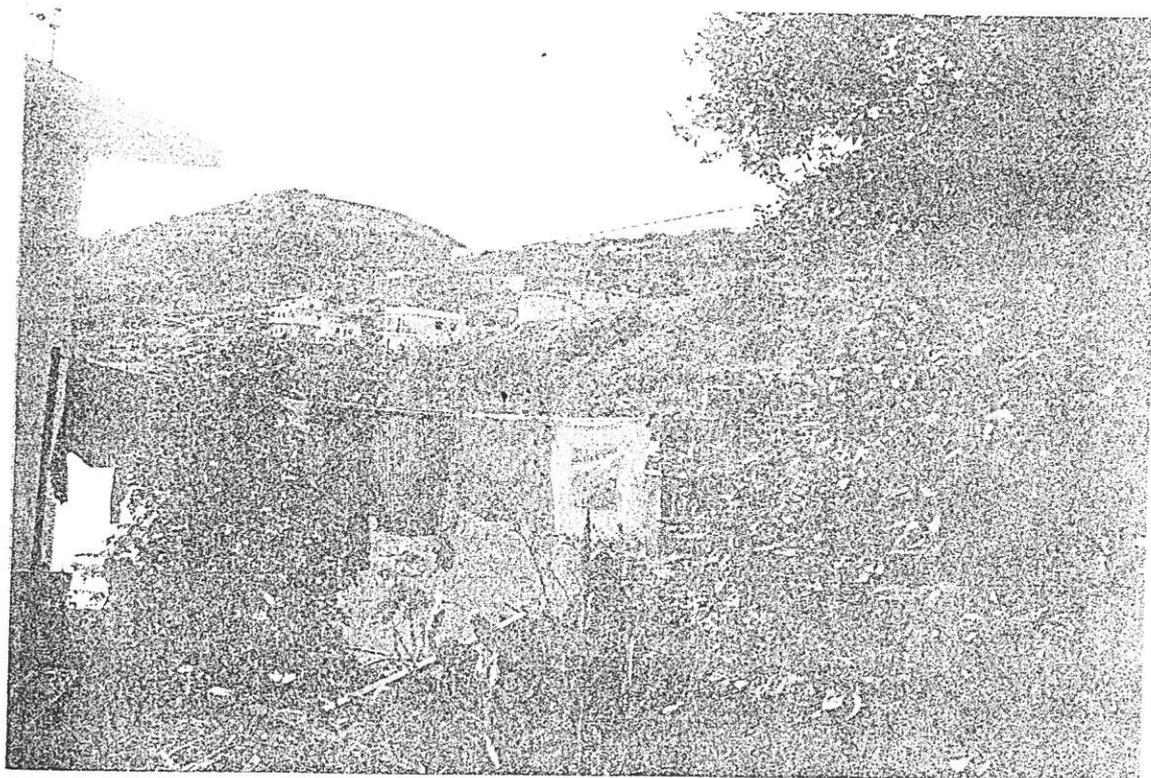


Foto 4 - Verificación 2.

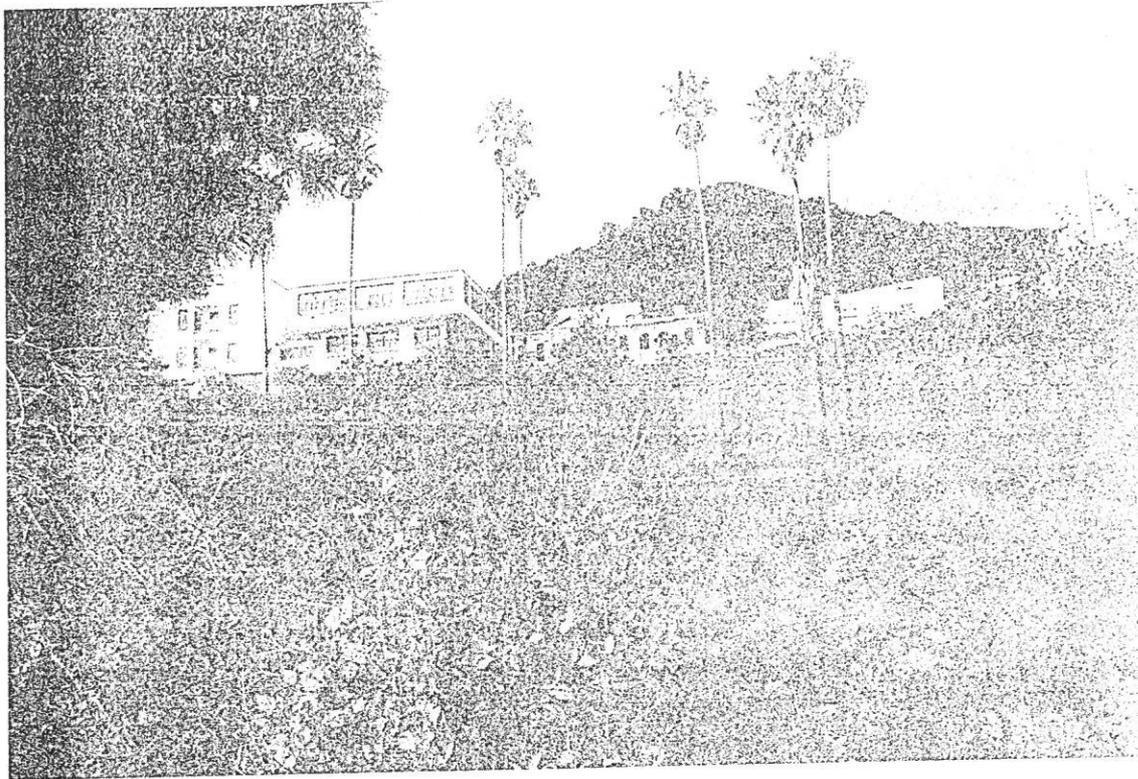


Photo #1 - Modification 1.

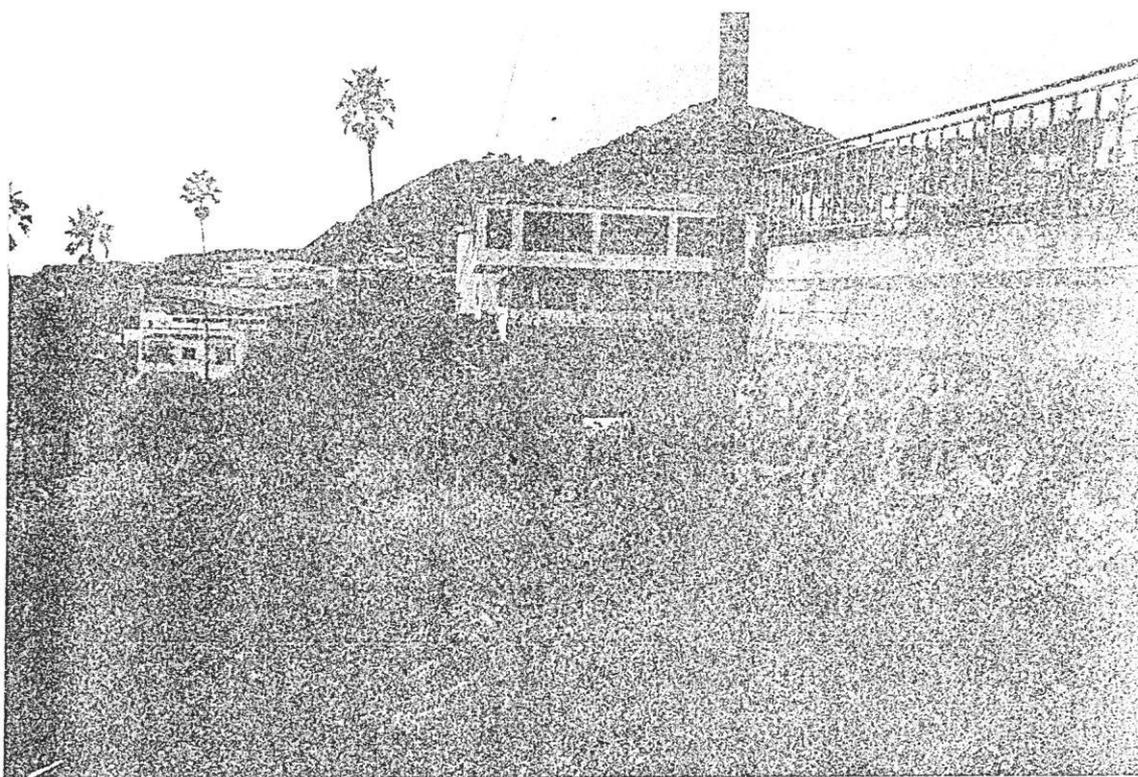


Photo #2 - Modification 1.

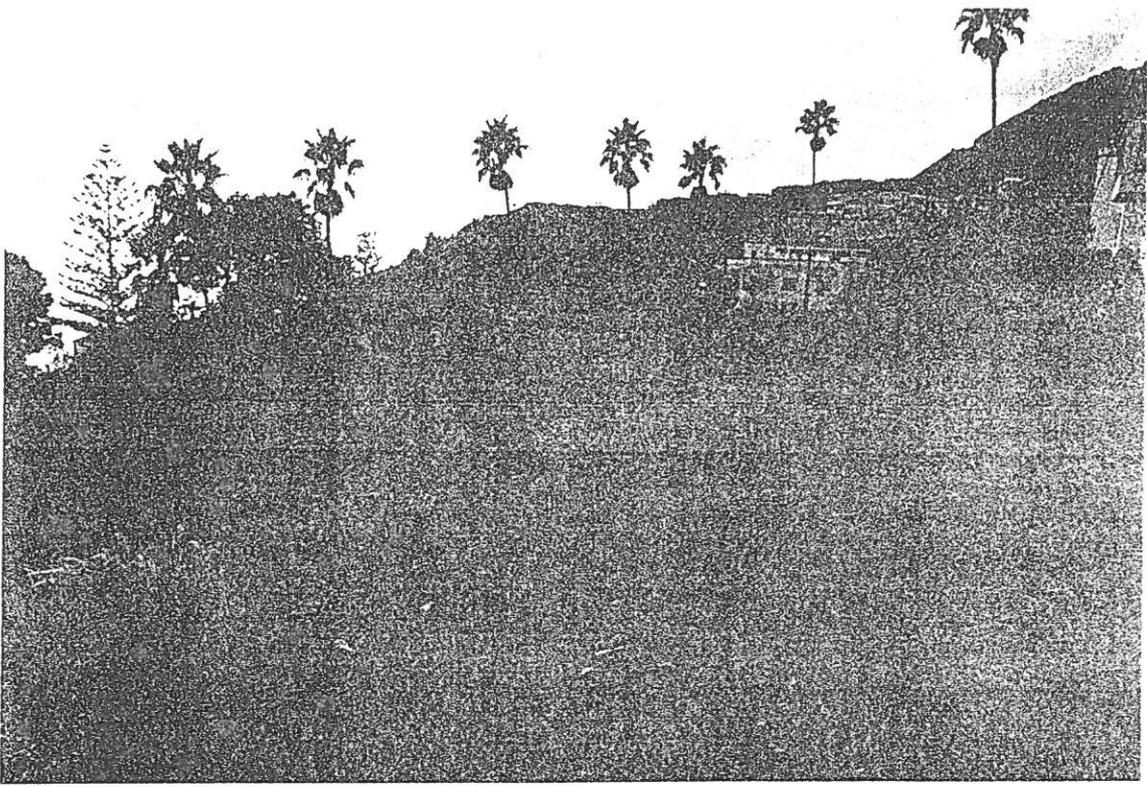


Foto 7.- Modificación 2.



Foto 8.- Modificación 2.

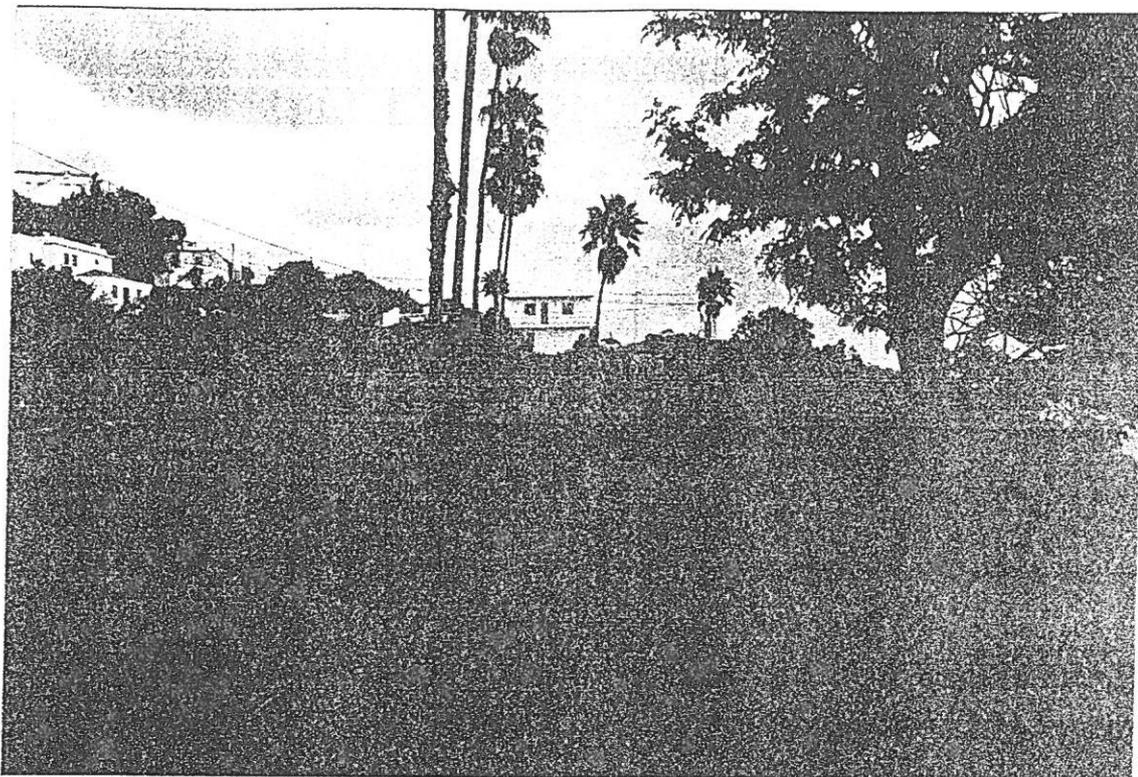


Foto 9.- Modificación 2.



Foto 10.-Modificación 2.

B.PLANOS DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

-Hoja N- 3-3 / 3-2 / 6-1. Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: Clasificación del Suelo Sistemas Generales y Calificación del Suelo.

-Hoja N-4.C (11) / 4B-2 / 4B-3 / 4.C (13). Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: Ordenación del suelo Rustico.

-Hoja N-8:Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: Zonificación.

-Hoja N-9: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: Suelo Publico.

-Hoja N-10:Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: Servicios.

-Hoja N- 11-2 / 11-1:Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA.

-Hoja N- 11-1: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU.
y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA.

-Hoja N- 11-2-1A: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU.
y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA.

-Hoja N- 11-2-2: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA.

-Hoja N- 11-2-3: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMATRIA.

-Hoja N- 12: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: PARCELARIO.

-Hoja N-12 (11) / 12 (13): Plan de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: Construcciones Existentes (Disposición Adicional).

-Hoja n-13.Modificación n-2.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION PROPUESTA:

1.-PROMOCION.

1.1 PROMOTOR.

La Promoción, de esta Modificación del PGOU de Mazo, corresponde al Ilustre Ayuntamiento de La Villa de Mazo, que a iniciativa propia y recogiendo las alegaciones de particulares y vecinos, ha entendido conveniente la Modificación del Plan Vigente, por los motivos que en adelante se enuncian.

2.-OBJETO DE LA MODIFICACION Y PARAMETROS DE ESTUDIO.

2.1 Objeto de la Modificación.

El Presente documento tiene por objeto la Modificación y Ampliación de la delimitación del Suelo Urbano del Plan General de Mazo, en la isla de La Palma, en dos zonas anexas a la actual delimitación del suelo urbano, y otras dos en la actual delimitación que solo se modifica; y que recoge el Plan y el Catastro como Suelo Urbano; y cuya motivación y conveniencia se pone de manifiesto en los siguientes apartados de esta Memoria.

2.2 Parámetros de Estudio.

Se han manejado los siguientes parámetros para la elaboración y el estudio de ordenación, que dan lugar a esta Modificación y Ampliación del PGOU.

-El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Mazo, actualmente en vigor, y que cuenta con Aprobación Definitiva de la CUMAC. y publicación en el BOP; de fecha 14 de Junio 1991 y redactado por el arquitecto Don. Rubens Henríquez Hernández, con la siguiente referencia Histórica de la Documentación del Plan:

Aprobación Inicial (Primera): 12 Marzo 1983.

Redacción Final: Junio 1986.

Aprobación Inicial (Segunda): 21 Noviembre 1986.

Aprobación Provisional: 15 Abril 1987.

Resolución Director General de Urbanismo (Consejería de Política Territorial): 15 Octubre 1987.

Texto Rectificado: Marzo 1989.

Aprobación Definitiva 1991.

-La Cartografía, utilizada en esta Modificación es la del Plan General y el Plano Catastral.

-Se ha utilizado también la cartografía correspondiente a los topográficos de los siguientes proyectos:

Proyecto de Viviendas del Programa de Reposición de Aluminosis, del Gobierno de Canarias-Dirección General de La Vivienda. -Arquitecto: Justo Fernández Duque.

Proyecto de Viviendas Unifamiliares Adosadas - VPO.-VISOCAN.-1989.
-Arquitecto:Rafael Daranas Hernández.

3.-AMBITO DE LA MODIFICACION Y CARACTERISTICAS FISICAS DE LA ZONA AFECTADA.

3.1 Ambito de la Modificación.

El Ambito del Suelo urbano actual se Modifica y Amplia, teniendo en cuenta las necesidades actuales de expansión del suelo urbano, que a continuación se detallan, y que promueve el Ayuntamiento.

Antecedentes.

A instancia del Ayuntamiento de Mazo, se procede a la Modificación Puntual y Ampliación del Suelo Urbano, en tres zonas del Casco:

-MODIFICACION N-1:

Expediente instruido por Dña Clara Isabel de Paz Bravo, con fecha de Registro de entrada en el Ayuntamiento n-138 de fecha de 24 de Enero de 1992.

HECHOS Y RAZONES : " Que siendo propietaria de una parcela situada en el camino C/ Las Toscas n-8, y encontrándose parte de, esta en Suelo Rústico , desea le sea redefinida convirtiéndola en Suelo Urbano.

Todo ello referido al Plan General de este Municipio, actualmente en vigor.- Se adjunta Plano de situación y fotocopia de escritura de Propiedad".

MODIFICACION N-2.

Expediente instruido por D.Buckland Granz, con fecha de Registro de entrada en el Ayuntamiento n-2201 de fecha de 20 de Octubre de 1992.

HECHOS Y RAZONES : "Que poseyendo una propiedad que linda con suelo urbano, siendo actualmente suelo Rústico según PGOU, encontrándose en el Límite con el suelo urbano del casco".

SOLICITUD: "Que en la próxima Modificación del PGOU, le sea calificada como Suelo Urbano."

MODIFICACION N-3.

Expediente instruido por el Propio Ayuntamiento, en la Zona Sur del Casco; donde se ubican las viviendas de VPO: Promoción Pública, y donde se pretende desarrollar un nuevo Programa de la Dirección General de La Vivienda, Programa de Aluminosis -Plan de Reposición de Viviendas; además de definir la nueva zona verde propuesta.

MODIFICACION N-4.

Expediente instruido por el Propio Ayuntamiento, en la Zona Norte del casco y próxima a la Modificación n-2, con esta modificación se pretende ensanchar, la calle Maximiliano Pérez, un metro con lo que pasaría de ocho metros de ancho, a nueve; y en la cual se pretende ubicar, una zona de aparcamientos destinados al Centro de Salud.

Así las cosas, y enmarcando este trabajo desde la óptica de la Memoria del Avance del Plan Insular de La Palma, donde se analiza la situación actual del Planeamiento vigente en el Municipio, se desprende unas conclusiones según el PIOLP, que son las siguientes, y que serían vinculantes:

"El Suelo urbano Residencial clasificado en el Pueblo de Mazo está correctamente delimitado, si bien las densidades permitidas parecen excesivas.-Debido a que la capacidad en viviendas o habitantes del Suelo Urbano, es doble de la Prevista, según las Proyecciones de población efectuadas por el PIOLP para el año 2001, hay holgura suficiente para recomendar una reducción de la Densidad."

Determinaciones Vinculantes de Ordenación.

"-Rebajar la densidad del Suelo Urbano en el Pueblo."

Teniendo en cuenta esta recomendación, y asumiendo las Directrices del Ayuntamiento de Mazo, se adopta como Criterio General en esta Modificación Puntual, aunque el PIOLP señale la correcta delimitación actual del casco en cuanto a suelo urbano, las siguientes determinaciones:

En cuanto a la Delimitación:

Existen necesidades de REDEFINICION DEL Borde Urbano, frente al suelo Rústico, así como solucionar la situación de las bolsas residuales dentro del casco que figuran como suelo rústico, y que no se gestionan o desarrollan, por tener una posición ambigua, y que hacen determinar para ellas una solución mas acorde con la realidad de hecho, pasando a urbana.

En cuanto a rebajar la Densidad del Casco:

Aceptando en principio las proyecciones del PIOLP, en cuanto a previsiones de la población para el año 2001 correctas, y que hay holgura suficiente para rebajar la densidad, en el casco; y contando además que la Modificación del Plan tiene que recoger una realidad física construida de hecho en la actualidad, y nos referimos:

A la MODIFICACION N-3: conjunto de viviendas Promoción Pública VPO. y la nueva prevista de Programa de Reposición de Viviendas de Aluminosis, ambas con una tipología edificatoria RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA, que no se corresponde con la Normativa actualmente en vigor en la zona que es RESIDENCIAL INTENSIVA, como es general la zona interior del casco, y que por tanto se debe modificar el Planeamiento en esta zona recogiendo la realidad existente y la deseada.

Según este supuesto, en la Modificación se rebaja la densidad, y también se recalifica como zona verde, parte de lo que antes era suelo residencial Intensivo, convirtiendo esta zona, en un tejido menos denso, y logrando un paisaje urbano más acorde e integrador con un municipio de carácter rústico.

En cuanto a las otras MODIFICACIONES N-1-2, digamos que lo que pretende es ampliar el suelo urbano, recogiendo en parte el aprovechamiento urbanístico que se ha reducido en la MODIFICACION N-3, y que solucione los problemas de redefinición del Borde Urbano frente al suelo Rústico.

Descripción por Partes:

MODIFICACION N-1 ZONA OESTE-CALLE LAS TOSCAS:

La ampliación del suelo urbano en este sector Comprende la superficie existente, entre la delimitación actual del suelo urbano, hoy suelo Rústico en forma de cuña, y que separa formalmente la zona Residencial Intensiva de la Semiextensiva.

Para ello, se plantea el ejecutar una calle de conexión hacia el Norte y Sur, calle de las Toscas, que separaría el suelo residencial Intensivo del Semiextensivo, lo que supone conceptualmente desde el punto de vista de la Morfología urbana, separar las áreas claramente, según el criterio de ir rebajando la densidad edificatoria y la tipología a más abierta, a medida que nos alejamos al extrarradio.

Esta calle discurrirá paralela a la carretera general C-832 y conectaría con el camino de Las Toscas por el Sur y por el Norte con un camino en la actualidad sin asfaltar, que en el futuro debería servir para seguir apoyando el ensanche del casco urbano, hacia el Oeste y Norte respectivamente.

La sección de la calle viene muy comprometida por las dificultades del terreno y la topografía accidentada, resultando una vía estrecha de un solo sentido, para el paso de un automóvil. Al incrementarse el Suelo Urbano, en Superficie y densidad, se determina una Zona Verde de 876 m², localizada según criterio del Ayuntamiento al borde del camino.

AMBITO A MODIFICAR= 8.760 M²

MODIFICACION N-2
ZONA ESTE-CALLE GENERAL MOLA:

Comprende el área justo enfrente del cementerio., y consiste en la realización de una calle de nueva creación, que comunica con el Centro de salud, y que se encuentra en suelo Rústico.-La clasificación de suelo, seguiría siendo rústico.

AMBITO A MODIFICAR= 889.96 M²

MODIFICACION N-3
ZONA SUR -CARRETERA GENERAL :

-Al sur del casco Urbano, se encuentra la bolsa de Suelo Urbano que se pretende Modificar y Recalificar quedando delimitado por la carretera C 832 y la calle Maximiliano Pérez y el Barranco, englobando una bolsa de suelo que contiene las Viviendas de Promoción Publico.

Y que se calificaría una parte del Suelo Residencial Intensivo actual, en Zona Verde, aprovechando la Topografía Natural del Terreno-ladera, de difícil y costosa urbanización, lo que hace reconsiderar y justificar el cambio propuesto, y que en general es una compensación del incremento de edificabilidad que sufre el casco urbano, aunque se haya rebajado, eso si, la densidad.

Con todas estas modificaciones se conseguiría atender a las necesidades actuales demandadas por los vecinos y el Ayuntamiento de La Villa de Mazo en lo que respecta a la expansión y consolidación del Suelo Urbano.

AMBITO A MODIFICAR= 19,451.62 M²

MODIFICACION N-4
ZONA NORTE CALLE MAXIMILIANO PEREZ

Se pretende modificar la calle ensanchandola para ubicar aparcamientos destinados al Centro de Salud.

AMBITO A MODIFICAR= 48,00 M².

3.-2 Características Físicas

3.2.1 Superficie.

La superficie total afectada por el proyecto es la siguiente:

Urbano:

MODIFICACION N-1

Zona Oeste -Calle Las Torres

-Ampliación Suelo Residencial

-Ampliación Suelo Residencial

-S. Público Zona Verde

-Calle de Nueva Creación

Total: 8.760 m².

MODIFICACION N-2

Zona Este - Calle General

-Suelo Público Calle en proyecto

-Total: 889,96 m².

MODIFICACION N-3

Zona Sur-Carretera General

-Suelo Residencial Semiintensivo

-Suelo Público - Zona Verde

-Residencial S.I. Parcela Individual

-Residencial S.I. Parcela Individual

-S. Público Calle: 1,930,00

-S. Público Acera: 1,320,00

Total: 19.451,62 m².

MODIFICACION N-4

Zona Norte-Calle Maximiliano

-S. Público Calle:

3.2.2. Morfología.

MODIFICACION N-1

Zona Oeste-Calle Las Toscas.

En la actualidad se trata de un área poco consolidada en edificación, tanto en lo que se refiere a la residencial intensiva que fija el plan, como la semiextensiva.

En la zona de suelo rústico que se pretende modificar y ampliar a suelo urbano, aparece como un espacio residual donde la legislación aplicable sería la Ley 5/87, de suelo Rústico de Canarias, y que seguramente no reúne la condiciones mínimas de parcela para edificar, retranqueos, todo lo cual hace aconsejable el cambio.

La morfología y tipología edificatoria es de viviendas unifamiliares de una y dos plantas de altura.

MODIFICACION N-2

Zona Este-Calle General Mola.

La Morfología de la zona queda definida claramente por el eje Este-Oeste, de la Calle General Mola que vértebra el trazado del pueblo.

En el otro margen, se ubican edificaciones de uso residencial privado, concretamente en suelo rústico, de caracter disperso.

Es de destacar, el atractivo que desde el punto de vista paisajístico reúne la zona, en cuanto especies de vegetación antiguas como pinos y palmeras que bordean el camino, encontrándose en una vaguada, que hace reflexionar si es necesario proteger, o limitar el aprovechamiento urbanístico de una forma extensiva en la ocupación del suelo conservando y protegiendo las especies arbóreas tal como propone la modificación, al mantenerlo como rústico.

MODIFICACION N-3

Zona Sur-Carretera General C-832.

Queda delimitada perfectamente, por la carretera C-832 general y la zonificación actual del área como residencial intensiva, y la calle Maximiliano Pérez.

También se modifica el trazado de la calle transversal donde se ubicaran las viviendas de Reposición de Aluminosis.

Este área, sólo está ocupada por la Promoción de Viviendas de VISOCAN-VPO.

3.2.3 Topografía.

MODIFICACION N-1

Zona Oeste.-calle Las

Zona donde existe un muro de contención que impide la circulación de agua y la construcción de una circunvalación del caso. Se debe tener en cuenta la preexistencia de edificaciones.

MODIFICACION N-2

Zona Este.-calle Gener

La pendiente de la C/ General Gola es extremadamente acusada, se trata de un terreno de piedra en muy buenas condiciones. La zona a modificar en niveles y con paredes de contención.

MODIFICACION N-3

Zona Sur.-carretera gene

Se trata de una Zona donde la calle General Gola y la calle Maximiliano Pérez es acantilada. En esta zona se construyeron las viviendas con un abancalamiento en plataforma. Se ubicaron las viviendas cercanas a la calle Maximiliano Pérez.

MODIFICACION N-4

Zona Norte.-calle Maxim

La zona de ampliación de la calle Maximiliano Pérez requiere un muro de contención para estabilizar el terreno.

4.-CARACTERISTICAS DEL TEJIDO URBANO EN EL QUE SE INSCRIBE LA MODIFICACION.

4.1 Características del Tejido Urbano

MODIFICACION N-1

Zona Oeste.

Es en la actualidad Suelo Rústico, flanqueado por zonas de Suelo Urbano con la calificación de Zona Residencial Intensiva y Semiextensiva.

MODIFICACION N-2

Zona Este.

Es en la actualidad Suelo Rústico.

MODIFICACION N-3

Zona Sur.

Es en la actualidad Suelo Urbano, Residencial Intensivo.

MODIFICACION N-4

Zona Norte.

En la actualidad S. Publico Calle.

4.2 Ordenación de Volúmenes.

En lo que respecta a la ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias existentes en la zona donde se inserta la Modificación, puede decirse que se acepta como acertado el criterio del Plan General, de ir disminuyendo la densidad y la tipología de edificación a medida que nos alejamos del centro del casco, siguiendo la transición de edificación cerrada a semiextensiva, y extensiva o aislada en suelo rústico.

Toda la edificación proyectada en el Plan y en la Modificación, se contempla en dos plantas de altura.

5.-NORMATIVA URBANISTICA ACTUALMENTE EN VIGOR EN EL AMBITO DE LA MODIFICACION.

5.1 Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Mazo.

AMBITO MODIFICACION N-1:

Suelo Rústico.

Normas Urbanísticas de aplicación:

TITULO VI. REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO.-ART.132

AMBITO MODIFICACION N-2:

Suelo Rústico.

Normas Urbanísticas de aplicación.

TITULO VI.-REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO.-ART.132.

AMBITO MODIFICACION N-3:

Suelo Urbano.

Normas Urbanísticas de aplicación:

TITULO III REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.en general y específicamente:

-Capitulo III: Condiciones Volumen ART.58-59.

Sección 1: Edificación Cerrada ART-60-72.

-Capitulo IV .Condiciones Particulares de Zona :

Zonificación: ZRI. Zona Residencial Intensiva.

AMBITO MODIFICACION N-4:

Suelo Urbano.-Suelo Público.

6.- METODOLOGIA Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION Y AMPLIACION, DEL PGOU. DE MAZO.

6.1 Metodología.

El Plan General de Ordenación Urbana, es un mecanismo o dispositivo para la ordenación urbanística de los municipios, según el Texto refundido de la Ley del Suelo 1992.

El municipio de Mazo regula su ordenación urbanística por un Plan General redactado por el Arquitecto D. Rubens Henríquez Hernández y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Según la Memoria de Ordenación de este Plan ya se fija la Metodología a seguir en caso de Modificación o Revisión del Planeamiento; que concretamente nos referimos al Apartado:

2.OBJETIVOS METODOLOGIA Y VIGENCIA DEL PLAN.-Revisión y Modificación del Plan Apartado 2.3.2., y específicamente las causas de la Modificación se recogen en los apartados:

b) Cuando se produzcan alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 2.3 de las Normas en relación con la Población Total y su índice de crecimiento, recursos usos e intensidad de ocupación o se agoten sus previsiones.

c) Cuando otras circunstancias así lo motivará.

Surgida en este momento la necesidad de efectuar un cambio en la clasificación urbanística de varias parcelas, es por lo que se pretende la modificación del Plan General .

PROCEDIMIENTO, TRAMITACION Y APROBACION.

La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen (art.126.3 R.D. 1/1992).

Se entiende por Revisión , la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por las circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad .

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considera como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General .-Por tanto, si entendemos por revisión un examen o replanteamiento total del mismo y por modificación solo alguna alteración puntual, en este caso concreto que tratamos procede la segunda, considerándola como una Modificación y Ampliación del Plan General .

Por lo que respecta al procedimiento en sí, para efectuar la modificación el art.128.1 del R.D. 1/1992 de 26 de Junio, postula : " Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación".

A su vez, el número dos del mismo artículo establece "Cuando la Modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres que requerirá el aumento de la densidad de la población". -Los pasos a seguir para la aprobación de la Modificación del Plan General, son los siguientes:

1.-Aprobar INICIALMENTE, por el Ayuntamiento en pleno, la modificación y Ampliación del Plan General de Ordenación, con el quórum establecido en el art. 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de Las Bases de Régimen Local, es decir, mayoría absoluta.

2.-Aprobado inicialmente, se someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

3.-Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas en el período de información pública y los informes emitidos sobre las mismas, en su caso, el Ayuntamiento procederá a aprobar provisionalmente, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con el mismo quórum que se establece para la aprobación inicial, es decir mayoría absoluta.-

Esta aprobación provisional puede confirmar la inicial o introducir en ella las modificaciones que se estimen procedentes, siendo también posible la denegación de esta aprobación provisional. -Si las modificaciones introducidas suponen un cambio importante en los criterios de la modificación y Ampliación del Suelo Urbano, inicialmente aprobado, se impone un nuevo trámite de información pública por plazo mínimo, de un mes.

4.- Cumplidos estos trámites , el Ayuntamiento someterá la Modificación del Plan, con el expediente completo, al órgano competente que deba otorgar la aprobación DEFINITIVA, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y resuelva sobre dicha aprobación. -El órgano competente es la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, pues el Decreto 306/1991, de 29 de Noviembre, le atribuye en su art.18 la función de aprobar definitivamente, o en su caso conocer, las Modificaciones de Planes Generales.

5.-La aprobación definitiva de la Modificación y Ampliación de la Delimitación del Suelo Urbano, del Plan General se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de la C.U.M.A.C., sin que se hubiera comunicado la resolución. -No obstante si el órgano a quien corresponde la aprobación definitiva, no la otorgara señalará las deficiencias y subsiguientes modificaciones que procediese introducir para que, subsanada por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo a dicha aprobación definitiva, salvo que hubiere sido relevado de hacerlo por la escasa importancia de las rectificaciones.

6.-Es preceptiva la PUBLICACION de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias. -La publicación compete al órgano que apruebe definitivamente la Modificación del Plan General, es decir la C.U.M.A.C., aunque si la aprobación se produce por silencio positivo, sería el Ayuntamiento el competente para efectuar la publicación.

6.2 Justificación.

En definitiva, las determinaciones que justifican la Modificación Propuesta, podrían concretarse en :

MODIFICACION N-1

Zona Oeste:

- Redefinición del borde urbano frente al suelo rústico.
- Lograr una continuidad formal del ensanche del casco, eliminando bolsas de suelo rústicos residuales de difícil gestión y uso.
- Solucionar por medio de la Zonificación y trazado de nuevo viario, el criterio del Plan de resolver la transición desde el casco urbano mas denso, a la periferia en suelo rústico, gradualmente logrando una mejor integración paisajística de la edificación en el medio.
- La titularidad de los terrenos son Privados, pero el Ayuntamiento y particulares formalizaron el correspondiente Convenio Urbanístico, que para estas situaciones particulares dispone el Plan, evitando para la Gestión de este suelo, figuras mas complejas como Unidades de Actuación...

MODIFICACION N-2

Zona Este.

- Suelo Rústico, calle de nueva creación, para comunicar el Centro de Salud con la calle General Mola.

La totalidad del Suelo es Privado, de ahí que el Ayuntamiento y particulares propietarios, formalizarían un Convenio, donde se especifica las condiciones de cesión, compra o expropiación de los terrenos por parte del Ayuntamiento, como Actuación Aislada en Suelo Urbano.

MODIFICACION N-3**Zona Sur.**

- Se rebaja la Densidad edificatoria en esta zona del casco, según la justificación del Avance de la Memoria del PIOLP, logrando una mejor integración en la Morfología Urbana.
- Se Recoge el estado actual de todas las intervenciones que se han realizado en la zona, dándole el marco legal adecuado según la Normativa del Plan que se pretende modificar.
- Viviendas de VPO. VISOCAN.
- Viviendas del Programa de Reposición de Aluminosis.
- Parcela previstas para Programa de Autoconstrucción.
- Se recalifica como Zona Verde, parte del actual suelo residencial Intensivo que linda con la carretera C-832, que es de difícil urbanización y aprovechamiento edificatorio.

6.3.-Justificación de Zonas Verdes y Areas Libres.

En General se incrementa el suelo apto para soportar mas edificabilidad, en todo el casco, pero se rebaja la densidad del casco, al adoptar una tipología mas acorde con el medio, Residencial Semiintensiva y Semiextensiva, que junto con las nuevas zonas verdes en la Modificación, Resulta:

MODIFICACION N-1:

Ampliación S. Residencial Intensivo: 4.180 m².

Ampliación S. Residencial Semiextensivo: 3.300 m².

S. Público Zona Verde: 876 m².

S. Público C/Nueva Creación: 1.280 m².

Total: 9.636 m².

MODIFICACION N-2.

S. Público Calle: 889,96 m².

Total: 889,96 m².

MODIFICACION N-3.

Suelo Residencial Semiintensivo: 10.771,33 m².

Suelo Viv. V.P.O. VISOCAN: 1.540,00 m².

Suelo Viv. Reposición Aluminosis: 1.628,00 m².

S. Público Zona Verde: 2.262,25 m².

S. Público Calle: 1.930,00 m².

S. Público Acera: 1.320,00 m².

Total: 19.451,58 m².

MODIFICACION N-4.

S. Público Calle: 48,00 m².

TOTAL SUELO A MODIFICAR Y RECALIFICAR.

Total Suelo Residencial Intensivo: 4.180,00 m².

T. Suelo Residencial Semiextensivo: 3.300,00 m².

T. Suelo Residencial Semiintensivo: 10.771,33 m².

Total Zona Verde: 3.138,25 m².

Total Calle y Pista: 5.467,96 m².

Incremento Suelo Urbano Residencial: 7.480,00 m².

Incremento Total S. Urbano: 9.636,00 m².

7.- MODIFICACION PUNTUAL.PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMENES.

7.1 Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual y Ampliación del Suelo Urbano se propone, en su ámbito, adecuar la Normativa del Plan General en suelo urbano, del Municipio de Mazo actualmente en vigor, de acuerdo con los criterios expuestos en apartados anteriores, aportando una solución que de continuidad a la configuración tipológica y formal, de la Trama Urbana.

7.2 Propuesta de Ordenación de Volúmenes.

La ordenación de volúmenes pues, se concreta en los siguientes puntos:

MODIFICACION N-1

Zona Oeste:

Se combina una Zonificación entre Residencial Semiextensiva, y la Residencial Intensiva, resultando un tejido mas permeable y menos denso como hemos comentado anteriormente, mas fiel al medio rústico que lo sustenta.

Para el desarrollo, de esta área se estima conveniente elaborar un Estudio de Detalle, y el Proyecto de Urbanización correspondiente, que defina perfectamente las condiciones de la parcela a efecto de cosejión de Licencia Municipal para edificar.

MODIFICACION N-2

Zona Este:

La solución del área se basa en la conexión vial entre la C/ General Mola y la Calle que proviene del interior del casco.

MODIFICACION N-3

Zona Sur.

Se suprime la actual tipología de edificación cerrada, residencial Intensiva, pasándose a Semiintensiva, y se incluye otra zona verde.

El resultado morfológico y de volumen, recoge la realidad ya construida, y busca al igual que en los otros sectores una integración mas amable al medio.

8.-ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACION.

8.1 Ordenanzas Reguladoras.

Las Ordenanzas Reguladoras, en el ámbito de la Modificación, son las mismas que en la actualidad, rigen en el Plan General para:

Zona Residencial Intensiva.
 Zona Residencial Semiintensiva.
 Zona Residencial Semiextensiva.
 Suelo Rústico.
 Zona Verde, y Areas Libres.

MODIFICACION N-1

Zona Oeste:

Le es de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General:
 TITULO III.-REGIMEN URBANISTICO SUELO URBANO.
 en general, y específicamente:

-Cap. III Condiciones de Volumen Art 58-59.

Sección 1.-Edificación Cerrada Art 60-72.
 Zona Residencial Intensiva.

Sección 3.-Edificación Abierta Art.76-85.
 Zona Residencial Semiextensiva.

-Cap. IV.-Condiciones Particulares de Zonas Art.86-95

MODIFICACION N-2

Zona Este.

TITULO VI.-REGIMEN DE EDIFICACION EN SUELO RUSTICO-ART.132

MODIFICACION N-3

Zona Sur.: le es de aplicación las normas Urbanísticas del Plan General:

TITULO III.-REGIMEN URBANISTICO SUELO URBANO.-en general y específicamente :

-Cap. III.-Condiciones de Volumen Art. 58 y 59.

Sección 2.- Edificación Semicerrada o de transición a edificación a abierta. Art.73-75.

Zona Residencial Semiintensiva.

-Cap.IV .-Condiciones Particulares de zona. Art. 86-95.

MODIFICACION N-4

TITULO III.-REGIMEN URBANISTICO SUELO URBANO.-

9.-SUPERFICIES RESULTANTES.

9.1 Cuadro de Superficies del Plan, en el ámbito de la Modificación y Ampliación.

De acuerdo con las Determinaciones establecidas se obtienen los siguientes datos de superficies de las diferentes zonificaciones.

MODIFICACION N-1

Zona Oeste.

Suelo Residencial Intensivo: 4.180,00 m².

Suelo Residencial Semiextensivo: 3.300,00 m².

S. Público Zona Verde: 876,00 m².

S. Publico Calle de Nueva Creación: 1.280,00 m².

MODIFICACION N-2

Zona Este.

S. Publico Calle en Proyecto: 889,96 m².

MODIFICACION N-3

Zona Sur.

Suelo Residencial Semiintensivo: 10,771,33 m².

Suelo Viv. V.P.O. VISOCAN: 1,540,00 m².

Suelo Viv. Reposición Aluminosis: 1,628,00 m².

S. Publico Zona Verde: 2,262,25 m².

S. Publico Calle: 1,930,00 m².

S. Publico Acera: 1,320,00 m².

MODIFICACION N-4

Zona Norte.

S. Publico Calle: 48,00 m².

T. SUP. A MODIF. Y AMPLIAR: 30.863,66 m².

10.- PROGRAMA DE ACTUACION.

10.1 Programa de Actuación.

Las actuaciones propuestas, se preveen desarrollar en suelo urbano y rústico, de acuerdo con la memoria del Programa de Actuación del Plan General aprobado, en su apartado:

1.-OBJETIVOS DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO.

Se fijan las Etapas del Plan en las siguientes:

Primera Etapa: 1989-1993.

Segunda Etapa: 1994-1997.

Y de acuerdo con el apartado 1.2.-Propuesta de Actuación, y además de las actuaciones ya previstas en dicho Programa de Actuación, se incorporan mediante esta Modificación Puntual del Plan, las siguientes determinaciones a incluir en él, y que por partes serían, y Orden de Prioridades:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

1.-Modificación n-3:

Con caracter inmediato, a desarrollar en 1994.

Adquisición de Suelo para la Reposición del Programa de Viviendas de Aluminosis, y viviendas Autoconstruidas, y Zona Verde, mediante el Sistema de Expropiación.

2.-Modificación n-1:

Ejecución y Urbanización Calle de nueva Creación -Las Toscas, mediante Convenio Urbanístico y Reparcelación Económica.

ACTUACION EN SUELO RUSTICO.

3.-Modificación n-2:

Ejecución y Urbanización de calle de nueva creación.

10.2 Plan de Etapas.

Dado que, en el ámbito de la Modificación y Ampliación del suelo urbano del Plan, las parcelas se encuentran en perfectas condiciones de edificabilidad y están dotados de todos los servicios e infraestructuras definidas por el artículo 81, de la Ley del Suelo para ser considerados como

Suelo Urbano, esto es acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, consolidación en dos terceras partes del área ordenada, y que además reúnen los supuestos para considerarlos como tal, según la propia Memoria de Ordenación del Plan, según :

TITULO III REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.

CAPITULO I CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EDIFICACION: Art. 50 -53 inclusives.

Se considera que la etapa será única, a realizar en rigor en la Segunda Etapa del Plan.

10.3 Estudio Económico Financiero

Tomando como precio unitario actualizado, para urbanización de calles: 7000 ptas/m², tendríamos unos Presupuestos estimados de:

-Calle Las Toscas-Modificación n-1: $1.280 \times 7000 = 8.960.000$ Ptas.

-Ramal Modificación n-2: $889,96 \times 7000 = 6.229.720$ Ptas.

-Calle Maximiliano Pérez Modificación n-4: $48 \times 7000 = 336.000$ Ptas.

10.3.1 Tipo de Financiación.

Las obras de urbanización, y zonas verdes se ejecutarán con cargo al Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Mazo, salvo aquellas específicas que vengan incluidas en Proyecto del Programa de Reposición de Viviendas de Aluminosis.

11.-ARTICULOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN.

En la Memoria de Ordenación:

-Se modifica Cuadro Resumen :4.-ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA del apartado 4.1.4 de Unidades Poblacionales.

Según Cuadro, el Suelo Urbano previsto es de 23 Hs.

Y el nuevo Ampliado, sería de 23,96 Hs.

6. CLASIFICACION DEL SUELO AREAS Y POLIGONOS.

6.2.1 Areas y Polígonos.

NUCLEO DE MAZO A) SUELO URBANO RESIDENCIAL.-A1) MAZO (PUEBLO).

-Superficie Total del Area : 23,96 Hs.

-Superficie Modificada, y que ya era urbana (Modificaciones 3 y 4): 1,95 Hs.

Suelo Urbano, esto es acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, consolidación en dos terceras partes del área ordenada, y que además reúnen los supuestos para considerarlos como tal, según la propia Memoria de Ordenación del Plan, según :

TITULO III REGIMEN DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.

CAPITULO I CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EDIFICACION: Art. 50 -53 inclusives.

Se considera que la etapa será única, a realizar en rigor en la Segunda Etapa del Plan.

10.3 Estudio Económico Financiero

Tomando como precio unitario actualizado, para urbanización de calles: 7000 ptas/m², tendríamos unos Presupuestos estimados de:

-Calle Las Toscas-Modificación n-1: $1.280 \times 7000 = 8.960.000$ Ptas.

-Ramal Modificación n-2: $889,96 \times 7000 = 6.229.720$ Ptas.

-Calle Maximiliano Pérez Modificación n-4: $48 \times 7000 = 336.000$ Ptas.

10.3.1 Tipo de Financiación.

Las obras de urbanización, y zonas verdes se ejecutarán con cargo al Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Mazo, salvo aquellas específicas que vengan incluidas en Proyecto del Programa de Reposición de Viviendas de Aluminosis.

11.-ARTICULOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN.

En la Memoria de Ordenación:

-Se modifica Cuadro Resumen :4.-ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA del apartado 4.1.4 de Unidades Poblacionales.

Según Cuadro, el Suelo Urbano previsto es de 23 Hs.

Y el nuevo Ampliado, sería de 23,96 Hs.

6. CLASIFICACION DEL SUELO AREAS Y POLIGONOS.

6.2.1 Areas y Poligonos.

NUCLEO DE MAZO A) SUELO URBANO RESIDENCIAL.-A1) MAZO (PUEBLO).

-Superficie Total del Area : 23,96 Hs.

-Superficie Modificada, y que ya era urbana (Modificaciones 3 y 4): 1,95 Hs.

- Edificación Privada actual: 10,28 Hs.
- Edificación Privada Ampliada, propuesta: 0,74 (Modificación n-1) + 10,28 = 11.02 Hs.
- Edificación Privada Modificada, y que ya era urbana: 1,39Hs (Modificación n-3).

-Dotaciones: 8,44Hs.

-Zona verde - Superficie Ampliada: 0,08 Hs (Modificación n-1)

-Zona verde - Superficie Modificada: 0,22 Hs (Modificación n-3).

-Zona verde- Superficie Ampliada y Modificada: 8,74 Hs.

-Viario : 4,28 Hs.

-Superficie Ampliada: 0,21(Modificación n-1, y n-2) + 4,28: 4,49 Hs.

-Superficie Modificada: 0,32 Hs(Modificación n-3, n-4)

-Normas Urbanísticas:

No se modifica ningún artículo.

-Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Se modifica para incluir según hemos visto nuevas obras a ejecutar y financiar.

S/C de La Palma a 16 de Enero de 1995.

El Arquitecto.

Fdo. Gabriel Henriquez Pérez