

**TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL, APROBACIÓN PROVISIONAL.****MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE MAZO. MODIFICACIÓN Nº1 C./ Las Toscas.**

Con motivo, del periodo de información Pública, posterior a la Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Mazo respecto a la Modificación Nº1, se presento una única alegación particular respecto al trazado del viario.

Se pretendía, que el mismo, se definiera de modo que en el futuro su ampliación, pudiera dividir el Suelo Urbano Intensivo del Semiextensivo; en la zona aledaña al ámbito de la Modificación Nº1 y que no entra formalmente en esta Modificación.

Esta alegación se tomo en consideración por el Ayuntamiento ya que no supone cambio sustancial de la Modificación que se pretendía, máxime si se mantiene las mismos cuadros de superficies y standares que en la Aprobación Inicial.

Solo se modifican los planos oportunos, remitiéndonos en todos los demás aspectos, a la Memoria de la Aprobación Inicial, de modo que el Documento Refundido de la Aprobación Provisional, cuenta con los siguientes:

- Memoria Justificativa de toma de consideracion de alegacion presentada en el periodo de información publica.
- Planos que se corrigen respecto a la aprobacion inicial.

Hoja Nº 8	ZONIFICACIÓN.
Hoja Nº 9	SUELO PUBLICO.
Hoja Nº11	SERVICIOS.
Hoja Nº11-1	ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMÉTRICA.
Hoja Nº11-2	ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMÉTRICA.
Hoja Nº12	PARCELARIO.
Hoja Nº15	ESTUDIO DETALLE DE VIARIO DE MODIFICACIÓN Nº1.

Santa Cruz de La Palma, a 11 de Marzo 1996.

El Arquitecto.

Fdo: Gabriel Henríquez Pérez.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DEL MUNICIPIO DE MAZO.-C/Las Toscas.**

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 Reguladoras 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.
  - Hoja n-12: 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-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.

**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 Rústico.
- 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- 11-1: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRÍA.
- Hoja N- 11-2: Plano de Propuesta de Modificación del PGOU. y Ampliación del Suelo Urbano: ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRÍA.
- 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-15. Estudio detalle de viario - Modificación nº 1.

## **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 zona anexa a la actual delimitación del suelo urbano, 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.

Antecedentes: Esta Modificación resulta de la necesidad, de formular y elaborar de nuevo el procedimiento de trámite de aprobación por el Ayuntamiento de La Villa de Mazo, que llevo a la Ponencia Técnica de La CUMAC, la misma anteriormente, y que con fecha de Resolución de 25 de Mayo de 1995, se comunicaba que había que "aportar un estudio mas detallado del Viario adaptado a la Topografía".

Cuestión esta, que se aportó de nuevo en el Expediente remitido a la Dirección General de Urbanismo, y que con fecha de 18 de Octubre de 1995 en la Ponencia Técnica, no se llevo a la misma, pero si la Modificación n-2.

Quedó sin examinar, debido a requerimiento del propio Ayuntamiento, de acuerdo con la Dirección General de Urbanismo; debido a que el estudio del Viario puso de manifiesto LA EXISTENCIA DE ERRORES SUSTANCIALES de la Cartografía Original del PGOU, en lo relativo al ambito que ahora se pretendía modificar, como era el trazado de la vía de cornisa y las bolsas de suelo Urbano, que no se correspondían en el documento gráfico del Plan, con la Realidad Física existente.

Debido a ello, y a que la Zona Verde Propuesta se ubicaba en terrenos que antes eran Urbanos, hizo reconsiderar, todo el ámbito de la Modificación, y Corregir los errores materiales del Plan, a la vez que se delimitaban la Zona Verde sobre terrenos no afectos por una anterior clasificación de Urbana, sino sobre suelo rústico, que en la Modificación Propuesta pasaban a urbanos.

Por todo lo cual, y ante el principio de seguridad jurídica, se decide iniciar el Trámite de Aprobación Inicial de nuevo, revocando el Ayuntamiento los acuerdos de Pleno donde se aprobaron Inicial y Provisionalmente, la Modificación N-1.

### Texto refundido de la aprobación provisional de la Modificación n-1.

Con motivo, del periodo de información Pública, posterior a la Nueva Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Mazo respecto a la Modificación N°1, se presentó una única alegación particular respecto al trazado del viario.

Se pretendía, que el mismo, se definiera de modo que en el futuro su ampliación, pudiera dividir el Suelo Urbano Intensivo del Semiextensivo; en la zona aledaña al ámbito de la Modificación N°1 y que no entra formalmente en esta Modificación.

Esta alegación se tomo en consideración por el Ayuntamiento ya que no supone cambio sustancial de la Modificación que se pretendía, máxime si se mantiene las mismos cuadros de superficies y standares que en la Aprobación Inicial.

Solo se modifican los planos oportunos, remitiéndonos en todos los demás aspectos, a la Memoria de la Aprobación Inicial, de modo que el Documento Refundido de la Aprobación Provisional, cuenta con los siguientes:

- Memoria Justificativa de toma de consideracion de alegacion presentada en el periodo de información publica.
- Planos que se corrigen respecto a la aprobacion inicial., y que se indican en el índice.

#### 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.

### **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".

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:

En cuanto a la MODIFICACION N-1, 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 mas 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 de un solo sentido, para el paso de un automóvil y aparcamientos en uno de sus laterales.

Al incrementarse el Suelo Urbano, en Superficie y densidad, se determina una Zona Verde de 1.129,19 m<sup>2</sup>., localizada según criterio del Ayuntamiento al borde del camino.

AMBITO DE AMPLIACION A SUELO URBANO = 11.914,75 M<sup>2</sup>

3.-2 Características Físicas de la Superficie afectada.



## 3.2.1 Superficie.

La superficie total afectada por la Modificación y Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano:

**MODIFICACION N-1****AMBITO TOTAL DE LA MODIFICACION 34.437,50 m<sup>2</sup>.**

Suelo residencial extensivo 8.404,39 m<sup>2</sup>.

Suelo residencial semiextensivo 15.011,56 m<sup>2</sup>

Suelo residencial intensivo 3.380,96 m<sup>2</sup>

Suelo público zona verde 1.129,19 m<sup>2</sup>

Calle de nueva creación las toscas 3.121,52 m<sup>2</sup>

Vía de cornisa 2.328 m<sup>2</sup>

Camino real 1.061,88 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DE MODIFICACION 22.522,75 m<sup>2</sup>**

Suelo residencial extensivo 8.404,39 m<sup>2</sup>

Suelo residencial semiextensivo 9.187,92 + 1.120,05 = 10.307,97 m<sup>2</sup>

Calle de nueva creación las toscas 644,51 m<sup>2</sup>

Vía de cornisa 2.104,00 m<sup>2</sup>

Camino real 1.061,88 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE DE AMPLIACION A SUELO URBANO 11.914,75 m<sup>2</sup>**

Suelo residencial semiextensivo 4.703,59 m<sup>2</sup>

Suelo residencial intensivo 3.380,96 m<sup>2</sup>

Suelo publico zona verde 1.129,19 m<sup>2</sup>

Calle de nueva creación las toscas 2.477,01 m<sup>2</sup>

Vía de cornisa 224 m<sup>2</sup>

## 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.

## 3.2.3 Topografía.

**MODIFICACION N-1**

**Zona Oeste.-calle Las Toscas.**

Zona donde existe mucha pendiente, desde la carretera general hasta la proyectada vía de circunvalación del casco, y una topografía dificultosa para establecer una vía rodada, debido a la preexistencia de edificaciones al borde del camino.

**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.

**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 RÚSTICO.-ART.132

## **6.- METODOLOGIA Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION Y AMPLIACIÓN, 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 APROBACIÓN.**

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 formalizaran 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 Ejecución...

## 6.3.-Justificación de Zonas Verdes y Areas Libres.

Se dota de una Zona verde de Superficie de m<sup>2</sup>, a razón de 20m<sup>2</sup> de zona verde por vivienda, o 4m<sup>2</sup> por habitante .

### **MODIFICACION N-1:**

Ampliación S. Residencial Intensivo: 3.380,96 m<sup>2</sup>.

Superficie Consolidada Actual de viviendas existentes: 558,75 m<sup>2</sup>.

Superficie Calles existentes a deducir: 220,00 m<sup>2</sup>.

Total Superficie de Solar: 2.602,21 m<sup>2</sup>.-

Superficie Construida en dos Plantas 5.204,42 m<sup>2</sup> construidos.

Si a esta superficie Teórica, tenemos en cuenta las condiciones topográficas, los retranqueos de servidumbres de vistas a las edificaciones existentes , y patios de ventilación, frente mínimo de parcela ..; accesos rodados particulares, fondo máximo edificable.., su aprovechamiento Real es inferior al teórico, debido a que este no se puede materializar, por estos motivos, estimando una reducción, (2.602,21 x 25% = 1.951.66 m<sup>2</sup>.) por lo que obtendremos una superficie realmente edificable de 1.951,66m<sup>2</sup>, en dos plantas 3.903,32 m<sup>2</sup> construidos, y tomando viviendas de 120 m<sup>2</sup> construidos, tenemos unas 32 viviendas.

Ampliación S. Residencial Semiextensivo: 4.703,59 m<sup>2</sup>.

El Espacio actual de esta Zonificación, se encuentra parcialmente consolidado en lo que se refiere a edificación existente de viviendas, aisladas, ocupando una superficie aproximadamente de 418,50 m<sup>2</sup>.

El suelo potencialmente libre para ser edificado sería 4.703,59 - 418,50 m<sup>2</sup> de Superficie ocupada por construcción y la parcela equivalente a esta superficie de ocupación al 40%, que sería 1.046 x 40% 418 m<sup>2</sup>.

Con lo cual estaríamos en una superficie Total ocupada y vinculada a la misma de 1.464,75 m<sup>2</sup>.

Luego la Superficie Libre sería 4.703,59 - 1464,75 m<sup>2</sup>: 3.238,84 m<sup>2</sup>

40% de Ocupación: 1295,54 m<sup>2</sup>

En dos Plantas, la superficie construida sería de 2.591,08 m<sup>2</sup>

Estimamos 21 viviendas de 120 m<sup>2</sup>

Superficie de Zona Verde:

Tomamos el estándar de 20m<sup>2</sup> de zona verde por vivienda.

Suelo Público Zona Verde: 53 viviendas x 20 m<sup>2</sup> :1060 m<sup>2</sup>.

S. Público C/Nueva Creación las Tosca: Suelo a ampliar y clasificar como Urbano 2.749,00 m<sup>2</sup>

S. Público Prolongación Calle Las Toscas y ensanche Camino Real: Actualmente Urbano 1280 m<sup>2</sup>

**Total Ampliación: 4.703,59 + 3.380,96 + 1.129,19 + 2.477,01 + 224 = 11.914,75 m<sup>2</sup>.**

### **TOTAL SUELO A MODIFICAR Y RECALIFICAR.**

Total Suelo Residencial Intensivo: 3.380,96 m<sup>2</sup>.

T. Suelo Residencial Semiextensivo: 15.011,56 m<sup>2</sup>.

T. Suelo Residencial Extensivo: 8.404,39 m<sup>2</sup>.

Total Zona Verde: 1.129,19 m<sup>2</sup>.

Total Calle y Aceras: 3.121,52 + 2.328,00 + 1.061,88 = 6.511,40 m<sup>2</sup>.

**TOTAL SUELO A MODIFICAR Y RECALIFICAR = 34.437,50 m<sup>2</sup>.**

Incremento Suelo Urbano Residencial: 4.703,59 + 3.380,96 = 8.084,55 m<sup>2</sup>.

Incremento Total S. Urbano : 11.914,75 m<sup>2</sup>.

## **7.- MODIFICACION PUNTUAL. PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLÚMENES.**

### **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 cosección de Licencia Municipal para edificar.

## **8.-ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACION.**

### 8.1 Ordenanzas Reguladoras.



Las Ordenanzas Regulatoras, 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

## **9.-SUPERFICIES RESULTANTES.**

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

**ACTUACIONES EN SUELO URBANO.**

## 1.-Modificación n-1:

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

## 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 10, de la Ley del Suelo Texto Refundido 92 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/m<sup>2</sup>, tendríamos unos Presupuestos estimados de:

-Calle Las Toscas- Modificación n-1:  $3.121,52 \times 7000 = 21.850.640$  Ptas.

-Camino Real - Modificación n-1:  $1.061,88 \times 7000 = 7.433.160$  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.

**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  $23 + 1.19 = 24,19$  Hs.

## 6. CLASIFICACIÓN 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 : 24,19 Hs.

-Superficie Modificada, y que ya era urbana (Modificación 1): 2,25 Hs.

-Edificación Privada actual: 10,28 Hs.

-Edificación Privada Ampliada, propuesta: 0,81 (Modificación 1) + 10,28 = 11.09 Hs.

-Edificación Privada Modificada, y que ya era urbana: 1,87 Hs (Modificación n-1).

-Dotaciones: 8,44 Hs. + 0,22 Modificación N° 3.= 8,66 Hs.

-Zona verde - Superficie Ampliada y Modificada: 0,13 Hs (Modificación n-1)

-Zona verde- Superficie Ampliada y Modificada: 8,79 Hs.

-Viario : 4,28 Hs.

-Superficie Ampliada: 0,42 (Modificación n-1) + 4,28: 4,70 Hs.

-Superficie Modificada: 0,23 (Modificación n- 1)

-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 18 de Marzo de 1996.

El Arquitecto.

Fdo. Gabriel Henríquez Pérez.

