

DILIGENCIA: Que se pone para dejar constancia de que el presente documento forma parte de la documentación técnica relativa a Modificación puntual en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico, Cambio de clasificación de Suelo Urbanizable, que conoció y aprobó el Pleno del Ayuntamiento en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de septiembre de 1995.

En la Villa y Puerto de Garachico, a 16 de octubre de 1995.

EL SECRETARIO GENERAL,




Fdo. Venancio Martín Martín

MODIFICACION PUNTUAL

CAMBIO DE CALIFICACION DE SUELO URBANIZABLE

1.- ANTECEDENTES

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Garachico se realiza a instancias del Excelentísimo Ayuntamiento de Garachico de acuerdo a contrato de asistencia técnica firmado con fecha de Mayo de 1994.

El objetivo de la presente Modificación Puntual consiste en la subsanación de determinados errores y problemas detectados con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias.

La citada Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Garachico se produce el 29 de Enero de 1993 con lo que constituyen el marco urbanístico vigente en el citado municipio.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION

La necesidad de suelo destinado a albergar pequeñas actividades industriales como talleres, empaquetados y almacenes, al objeto de impedir su ubicación en el Casco de Garachico, ha obligado a reconsiderar la previsión de algún sector para la localización de estos usos que se demandan.

Por otra parte, un error en la transcripción de una Alegación aceptada por la Corporación en el trámite de Información Pública no se ha dibujado correctamente la delimitación del sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. nº 4, lo cual se propone corregir con esta modificación.

3.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION

Como se señalaba el marco legal urbanístico vigente en el municipio de Garachico es el referido a las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 29 de Enero de 1993 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

De acuerdo al art. 126 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1/92 de 26 de Junio) se establecen los criterios generales para la revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Así este artículo establece los siguientes en sus apartados 3 y siguientes.

- 1.- 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 los constituyan.

2.- Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

De lo anterior se deduce que estamos ante el supuesto señalado en el párrafo 5 de: Modificación.

Por otra parte, el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo señala en su artículo 154 también y en el mismo sentido que:

154.-1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan de adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

En todo caso los artículos 161 y 162 del citado Reglamento señalan en más detalle las condiciones para realizar las modificaciones de los planes urbanísticos según el tenor siguiente:

161.-1- Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.

162.-1. Si la modificación de los planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y acuerdos de la Corporación Local interesada, adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

En este caso y al estar transferidas completamente las competencias urbanísticas a la Comunidad Autónoma Canaria, los organismos competentes señalados en el art. 162 serán el Consejo de Gobierno y el Consejo Consultivo de Canarias respectivamente.

Como no se pretenden las modificaciones citadas dicho trámite no será necesario en este caso.

Por otra parte y tal como señala la Normativa de las Normas Subsidiarias mismas en su artículo 2 apartado 3.

3.- Solamente podrán modificarse estas Normas cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que sea necesaria su revisión global. En cualquier caso la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en los 49 y 50 de la Ley de Suelo, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente en el mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

De todo lo anterior se deduce que es justificable en este caso la procedencia de la Modificación Puntual que se propone consistente en la ampliación del Suelo Urbano del municipio en los lugares del municipio de Garachico que se pasa a detallar.

4.- PROPUESTAS DE MODIFICACION

La modificación que se propone se refiere al destino del sector del Suelo Apto para Urbanizar nº 2 de La Caleta-2 con futuro uso industrial cambiando el tipo de zona aplicable.

Esto ya fue considerado en parte así, cuando se realizó la Aprobación Inicial de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y fue cambiado en su Aprobación Definitiva a Suelo Residencial con aplicación de la zona de Casco Tradicional al requerir la Dirección General de Urbanismo la realización de un polígono de uso unitario, Industrial o Residencial.

Ante la demanda existente de parcelas para la localización de actividades industriales de almacenaje parece lógico reconsiderar el uso de este sector como Industrial en su totalidad.

Se acompaña esquema indicativo para la ordenación futura que se ha realizado para garantizar la viabilidad del sector. Este esquema no es vinculante por lo que en caso de aprobación de esta Modificación Puntual, el Plan Parcial que la desarrolle podrá reconsiderarlo sólo en lo referente a sus trazados viarios.

Por otra parte, y de acuerdo a la Alegación presentada por D. Domingo Mascareño en el trámite de Información Pública de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, actualmente en vigor, se propone la corrección de la delimitación del Sector S.A.U. nº 4 reduciendo su superficie con la exclusión de una pequeña parcela frente a la carretera a Los Silos que pasará a considerarse como Suelo Urbano en Edificación Adosada Zona 1.

5.- NORMAS URBANISTICAS APLICABLES

Las condiciones de Aprovechamiento aplicable serán las que se señalan en la ficha que acompaña a esta Modificación.

En todo lo especificado aquí será de aplicación lo previsto en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En Santa Cruz de Tenerife, 31 de Agosto de 1994

Fdo. Federico García Barba
Arquitecto

DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR: **S.A.U. nº 2.- LA CALETA-2**

Sector situado entre La Caleta de Interián y San Juan Degollado, limitando con la carretera de Buenavista. Comprende varias fincas que deberán aglutinarse al objeto de realizar la promoción.

Zonas Aplicables: **INDUSTRIAL**

Superficie Bruta: **33.700 m²**

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación deberá contemplar la prolongación recta del actual camino de acceso desde las últimas viviendas de La Caleta hasta la carretera.

El enlace con esta se realizará aprovechando el retranqueo obligatorio para definir una avenida arbolada de servicio paralela a la carretera tal como se grafía en el plano de Ordenación detallada.

En el límite con la Caleta y con la antigua carretera de acceso se proveerá una franja arbolada para disminuir los conflictos ambientales de la nueva ampliación.

La realización de este minipolígono industrial implicará la ejecución de un modo de enlace apropiado con la Carretera TF-142 de Icod a Buenavista.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: **13.765 m²**

Nº Máximo de Viviendas: **32 parcelas**

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: **3.370 m²**

Servicios de interés público y social: **1.348 m²**

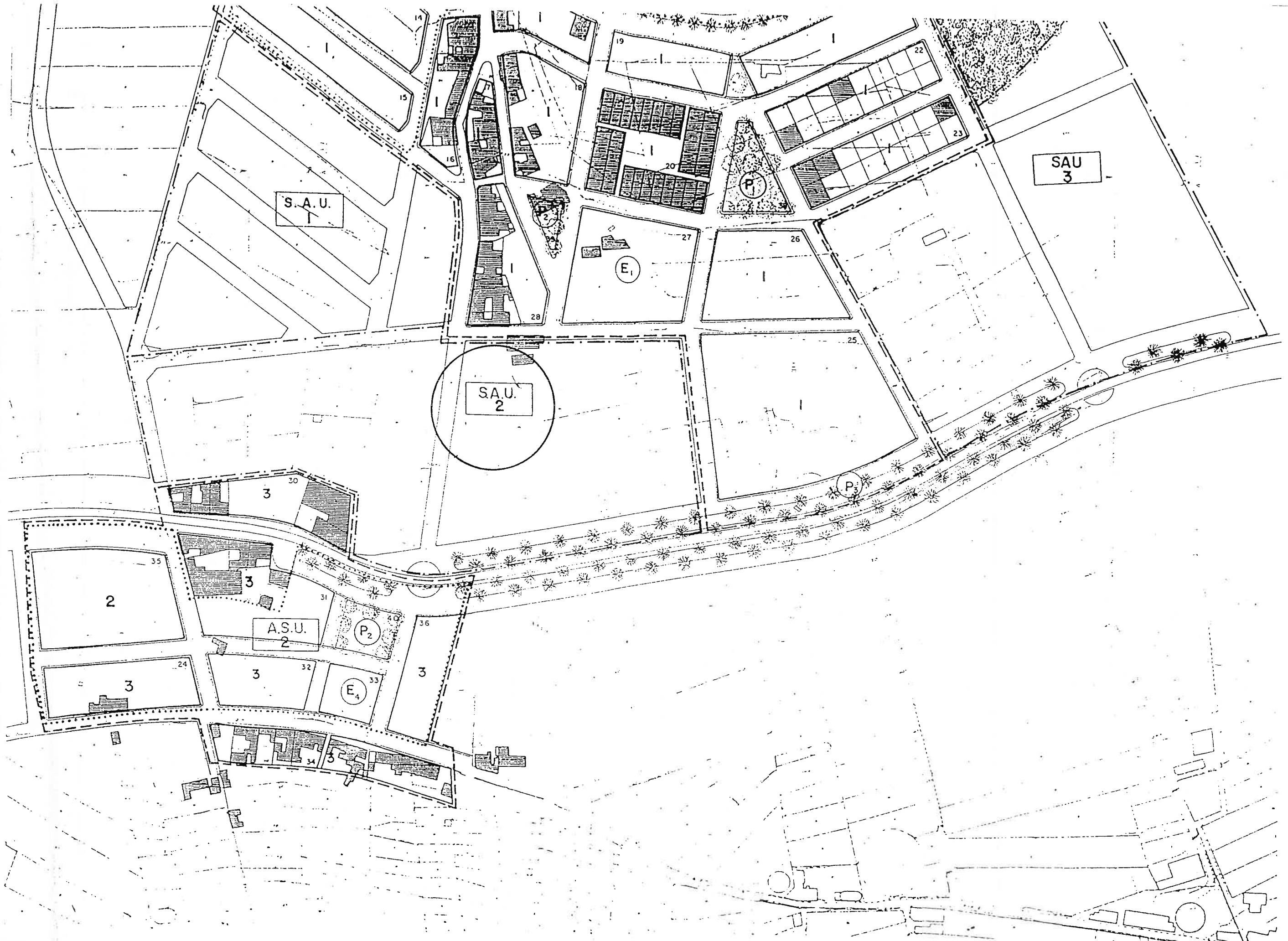
Plazas de Aparcamiento: **138 plazas**

OBSERVACIONES:

La ocupación máxima de parcela no deberá superar el 60 % y la altura máxima de las futuras naves no ser mayor de 6 mts/1 planta.

El ancho mínimo de calle interior será de 12 mts. para permitir un arbolado y las posibles maniobras de camiones.

Se acompaña esquema indicativo de la ordenación que no es vinculante para el desarrollo del Plan Parcial.

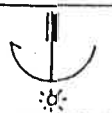


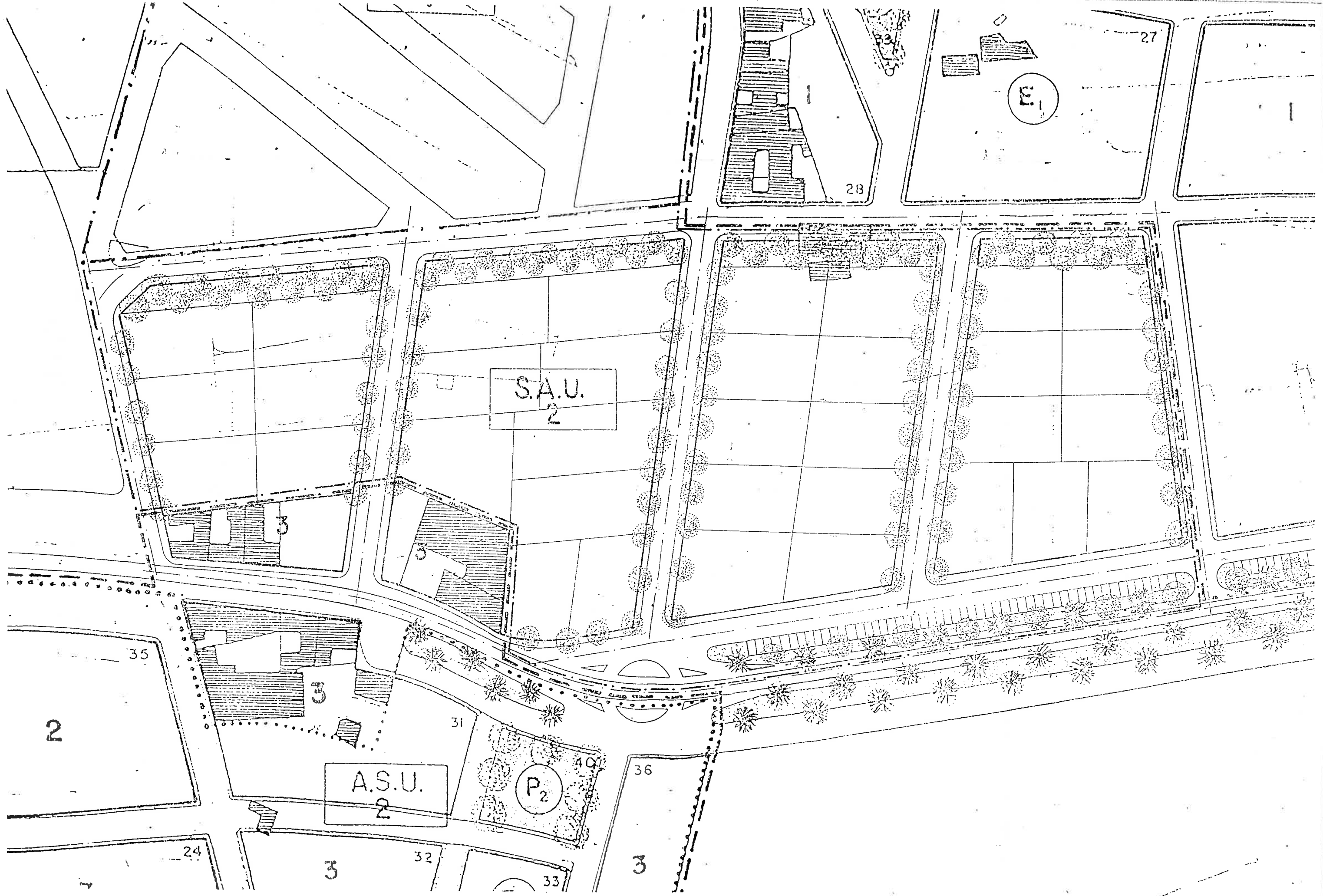
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
GARACHICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U.

SITUACION

Limite de la Ordenación





DETERMINACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR:

S.A.U. nº 4.- EL TRASMALLO

Conjunto de propiedades que están situadas entre el Cementerio y el barrio de Las Cruces y cuyos limites son lindantes con la carretera de Buenavista y la carretera del Tanque.

Zonas Aplicables: EDIFICACION AISLADA

Superficie Bruta: 35.150 m²

PROPUESTA DE ORDENACION:

La ordenación deberá conseguir la mejor adaptación a las condiciones topográficas, definiendose calles cuyo trazado se aproxime a las directrices de las curvas de nivel.

La zona se reserva para viviendas unifamiliares aisladas similares a la ya existente.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad Máxima: 14.763 m²

Nº Máximo de Viviendas: 100 Uds

RESERVAS DOTACIONALES OBLIGATORIAS:
(Segun R.Planeamiento para Unidad Básica)

Espacios Libres: 3.515 m²

Equipamiento Docente y Cultural: 1.200 m²

Otros Equipamientos: 1.267 m²

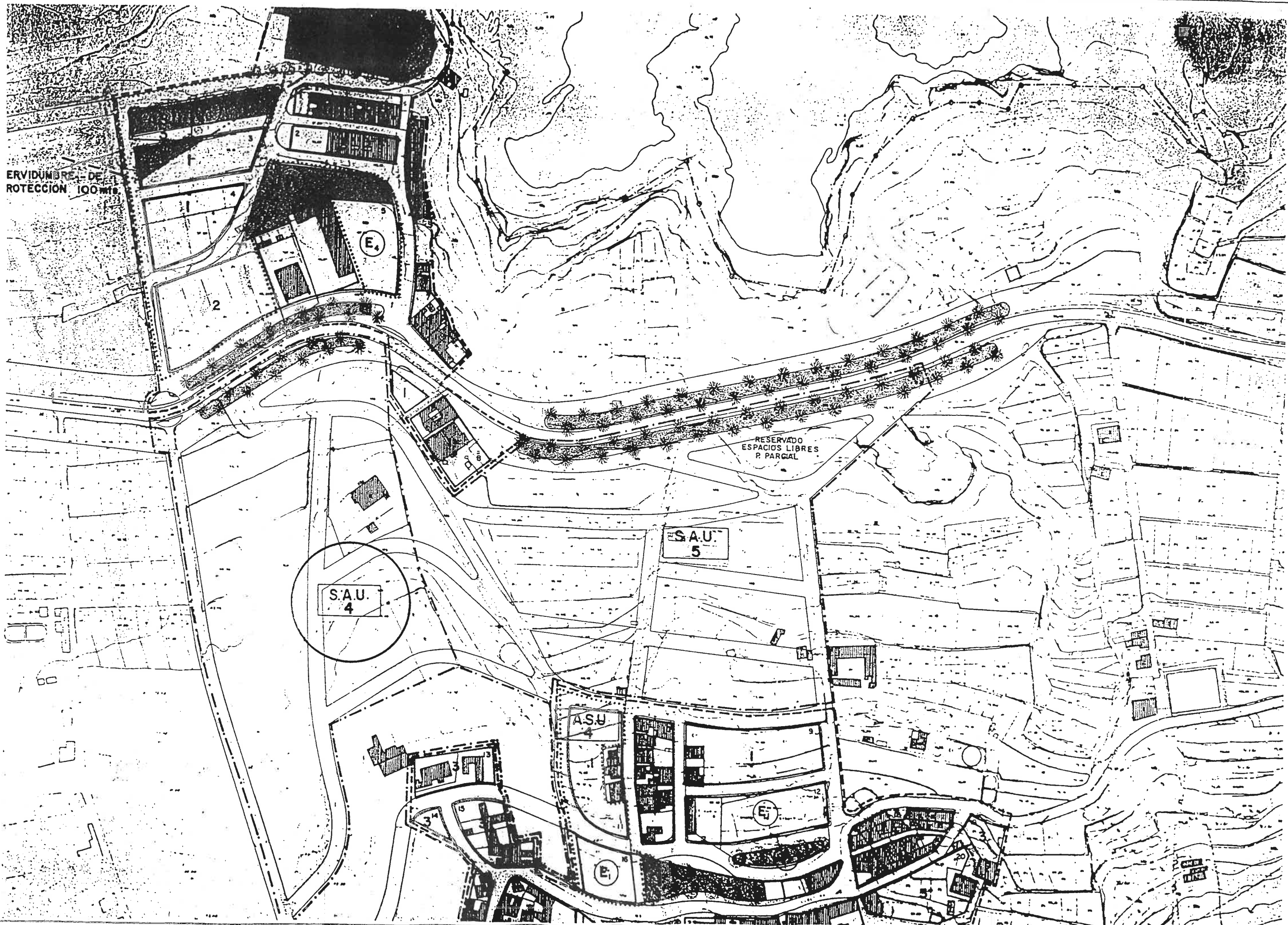
Plazas de Aparcamiento: 147 plazas

OBSERVACIONES:

Las cesiones obligatorias se cederán fundamentalmente en las parcelas colindantes con el S.A.U. nº 5 al objeto de obtener una superficie suficiente para albergar una instalación de E.G.B.

El trazado viario se considera como indicador excepto la vía que comunica al Sector 4 con la carretera de Buenavista por encima del restaurante El Trasmallo.

ERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN 100mts.



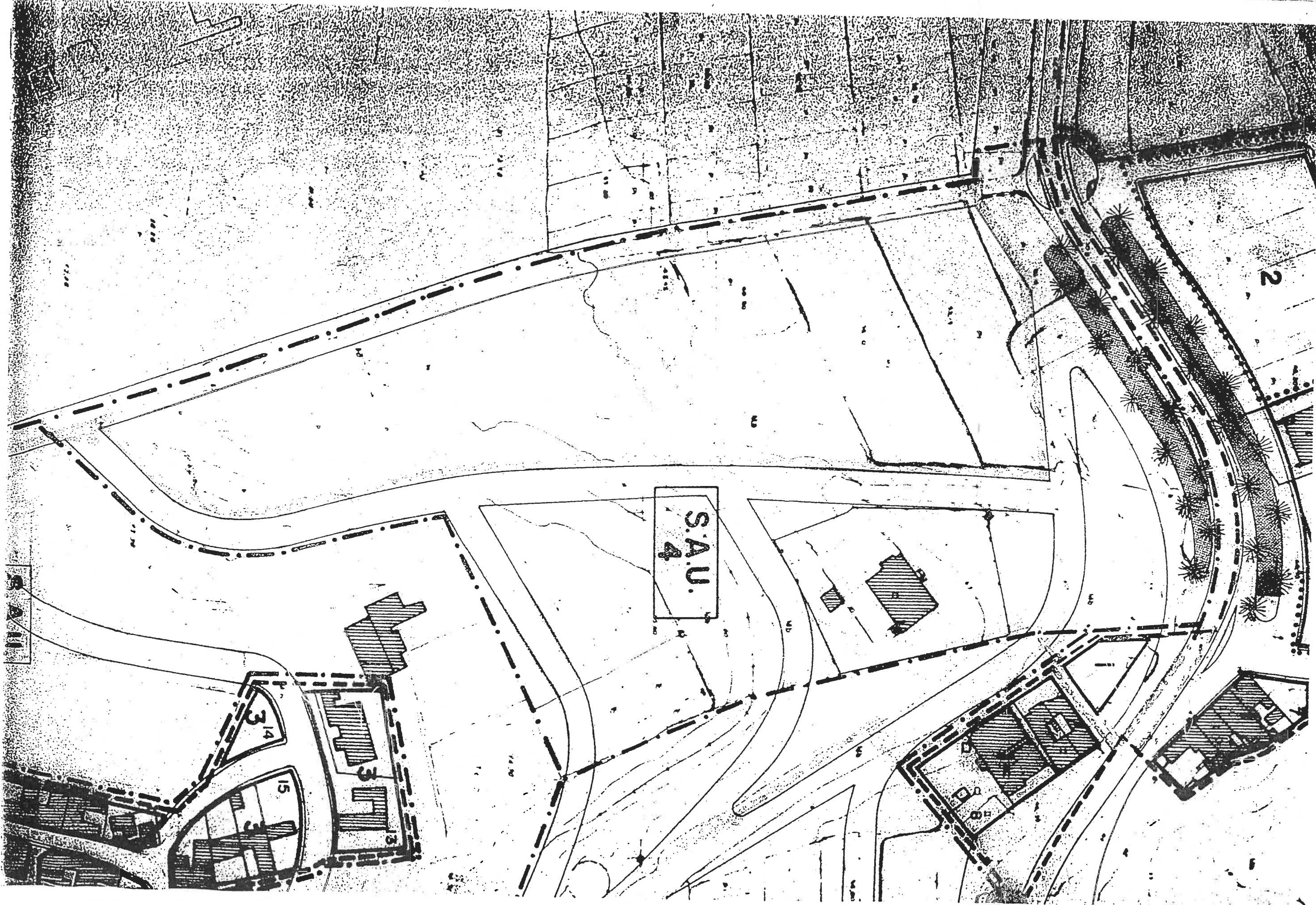
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
GARACHICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U.

SITUACION

Limite de la Ordenación





NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
GARACHICO

SUELO APTO PARA URBANIZAR
S.A.U.

Sector S.A.U. nº 4 EL TRASMALLO

Limite de la Ordenación

