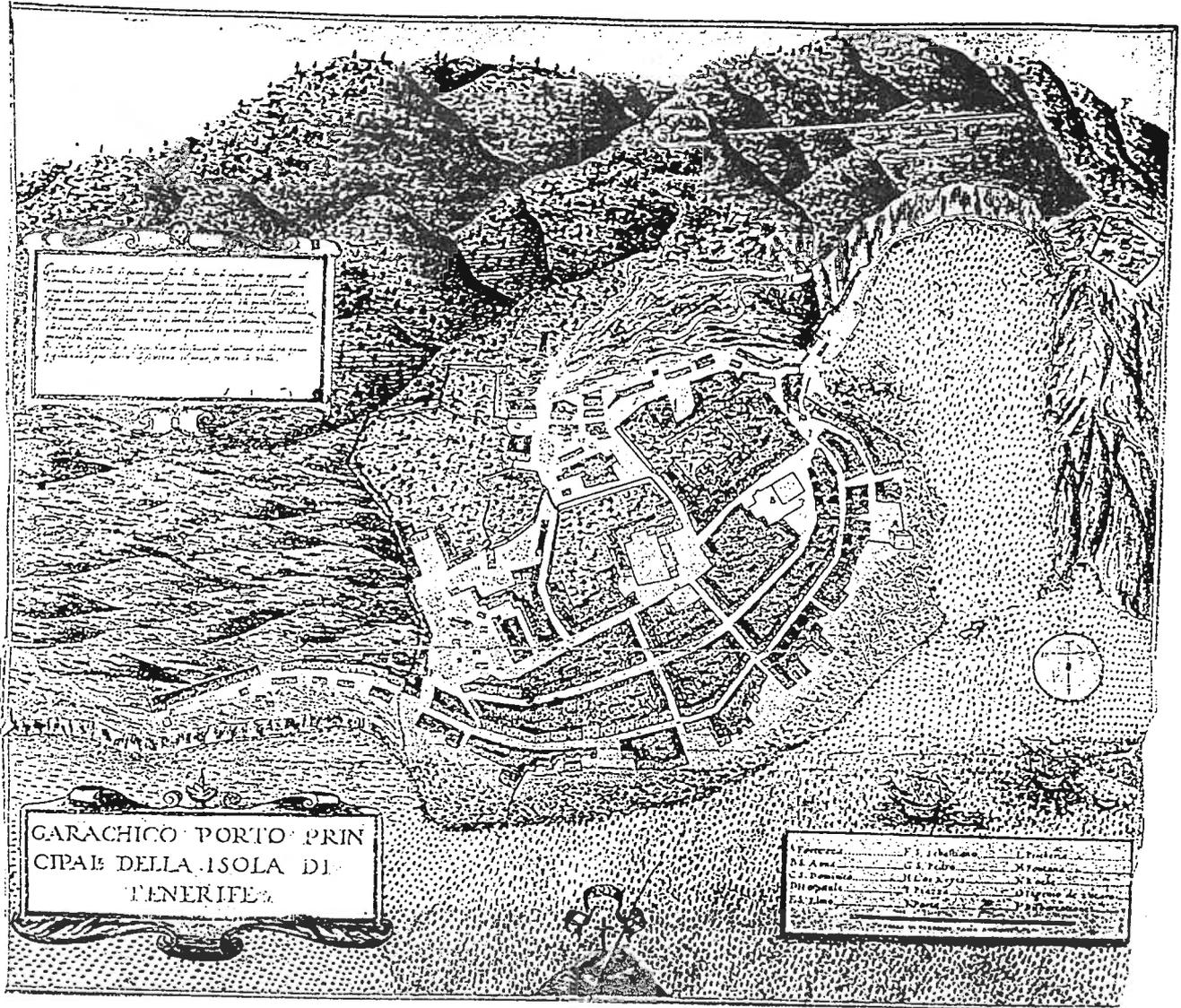


C2/A3/2 (2)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA Y PUERTO DE
GARACHICO
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
1994



MODIFICACION PUNTUAL EN SUELO URBANO
REFORMA DE LA NORMATIVA URBANISTICA

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, Reforma de la Normativa Urbanística, 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,



Venancio Martín Martín
Fdo. Venancio Martín Martín

MODIFICACION PUNTUAL

REFORMA DE LA NORMATIVA URBANISTICA

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 aplicación de la Normativa Urbanística aprobada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento ha supuesto la constatación de una serie de disfunciones puntuales en su redacción u omisiones de control que requieren su corrección para un mejor funcionamiento del documento aprobado.

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 volúmen 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

Las modificaciones previstas en la Normativa Urbanística pretenden recoger las siguientes cuestiones:

1.- Ajuste de los retranqueos establecidos en las carreteras TF-142 de Icod a Buenavista y C-820 de Icod a Guía de Isora al objeto de adaptarlos a los mínimos definidos en el desarrollo de la nueva Ley de Carreteras de Canarias.

Esta corrección se refiere al art. 9 de la Normativa e incluye el establecimiento de ancho mínimo de calles en 6 mts. en todos los casos.

2.- La existencia de edificaciones que ocupan en su totalidad las parcelas sobre las que se sitúan, impiden la construcción de ampliaciones en segundas y terceras plantas en las zonas de Casco Tradicional y Casco Monumental.

Ello requiere la modificación de los art. 56 y 71 referentes a la edificabilidad de las parcelas.

3.- La aplicación de cesiones mínimas en Suelo Urbanizable deberá ajustarse a las que correspondan del cómputo real de viviendas previsto en el Plan Parcial correspondiente. El cálculo realizado en las fichas aprobadas en las normas Subsidiarias deberá considerarse como máximo en la referente a la edificabilidad y número de viviendas.

Esta aclaración se ha considerado que debe incorporarse al art. 123 referente a las cesiones en Suelo Apto para urbanizar.

4.- La inexistencia de una normativa clara referente a la posible ejecución de cuartos de aperos en fincas rústicas obliga a la inclusión de nuevos epígrafes en los art. 127 y 129.

5.- La posible implantación de invernaderos en los Suelos Rústicos, Residencial y de Protección Agrícola requiere de una normativa específica que se incorpora también a los art. 127 y 129.

6.- La protección y conservación del patrimonio arquitectónico rural requiere que se puedan realizar pequeñas intervenciones en las edificaciones tradicionales existentes en el Suelo Rústico. Ello se permitiría con la inclusión de una Disposición Transitoria Cuarta referente a los edificios rurales tradicionales.

La nueva redacción de los artículos de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Garachico es la que se propone a continuación:

Art. 9.- Sistema Viario.

1.- El sistema viario incluye:

- Las carreteras y caminos definidos en los planos de Clasificación del Suelo.
- Las calles y pasajes peatonales definidos en los planos de ordenación y de los núcleos urbanos.
- Las zonas de aparcamientos públicos previstas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- Tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el primer apartado del número anterior. Las carreteras quedarán sujetas a la Ley y Reglamentos de Carreteras en lo referente a su proyectación, construcción, financiación, uso y explotación, habiéndose previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento las franjas de protección reguladas en su artículo 90. Los enlaces y cruces seguirán el diseño establecido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente en Suelo Urbano.

3.- Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

4.- La red de caminos en Suelo no Urbanizable se regirá además por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes, en particular.

5.- Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros

datos relevantes. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento indican en muchos casos la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos.

6.- Los retranqueos mínimos obligatorios de las carreteras se ajustarán en lo referente a sectores de Suelo Apto para Urbanizar a lo especificado en la vigente Ley de Carreteras de Canarias y sus disposiciones de desarrollo.

7.- El ancho mínimo de calles en Suelo Urbano será de 6 mts. en cualquier caso.

Art. 56.- Edificabilidad de parcela

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 1,4 m² de techo por cada m² de superficie de parcela (1,4 m²/m²s).

2.- La superficie de techo máxima deberá integrarse en un volumen único edificable.

Art. 71.- Edificabilidad de parcela

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela 1.65 m² de techo por cada m² de superficie de parcela (1,65 m²/m²s).

2.- La superficie de techo máxima podrá repartirse en varios volúmenes edificables dentro de la parcela.

Art. 127.- Suelo Rústico Residual

1.- Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas o paisajísticos sujetos a una especial protección, y que no son necesarios para el crecimiento de los núcleos urbanos del municipio.

Se permitirán edificaciones e instalaciones de diversos tipos, pero que en ningún caso puedan configurarse como núcleos urbanos o incorporarse al proceso urbanizador.

2.- Se admiten los siguientes usos:

- Instalaciones relacionadas con la actividad agrícola incluidas las viviendas unifamiliares destinadas a los propios agricultores.
- Los usos cultural, religioso, sanitario y deportivo, pero sólo en virtud de la autorización a que hace referencia el artículo 9c de la Ley de Suelo Rústico vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas según artículo 9b de la misma Ley.
- Explotaciones de canteras o extracción de áridos.

3.- Serán de aplicación general al Suelo Rústico Residual, las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la finca a efectos de edificación de las viviendas unifamiliares a las que hace alusión el ap. d del art. 9 de la Ley del Suelo Rústico de Canarias, será de 5.000 m², siendo necesario adjuntar al proyecto un certificado de indivisibilidad de la misma.
- b) La superficie de techo máxima será de 200 m² por finca registrada antes de la aprobación Inicial de estas Normas Subsidiarias.
- c) La altura máxima admisible será de 7 mts medida en cualquier punto del terreno, equivale a dos plantas.
- d) La separación mínima a los límites de la parcela será de 7 mts y 50 mts de cualquier otra edificación existente.
- e) Será de aplicación la ordenanza relativa a la Edificación Aislada en lo aquí no especificado.

4.- Las explotaciones de canteras y extracción de áridos requerirán un proyecto técnico que garantice la correcta ejecución de las obras y restitución, en un plazo indicado, del paisaje natural; cuente con la aprobación de la Consejería de Industria, Agua y Energía, y se exponga a información pública durante el plazo de un mes.

5.- Los terrenos de cultivo, huertas y propiedades agrícolas, no podrán ser murados con cercas de obra que superen la rasante del terreno, permitiéndose su delimitación mediante cercas de madera y metálicas transparentes o setos de especies vegetales.

En terrenos pendientés, los muros de contención tendrán la cara exterior de piedra natural y no superarán los 4 metros de alto.

6.- También se admitirá la construcción de un pequeño cuarto para guardar los útiles que la actividad agrícola exija, cuya superficie no podrá superar los 15 m² y una altura máxima de 2,50 mts. y cumpliendo las condiciones del art. 129-5 en otros aspectos. La superficie mínima aplicable de la propiedad para la realización de este cuarto es de 1000 m².

7.- Invernaderos o instalaciones para la protección de cultivos.
En Suelos Rústicos Residuales se permite la realización de instalaciones para la protección de cultivos o invernaderos, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

- <u>Superficie Máxima:</u>	<u>Sin limitación</u>
- <u>Separación a Linderos:</u>	<u>3 mts. mínimo</u>
- <u>Materiales:</u>	<u>Los materiales empleados para la protección de cultivos serán obligatoriamente translúcidos o que permitan el paso de la luz en cualquier caso.</u>

Art. 129.- Suelo Rústico de protección agrícola

1.- Comprende las tierras que, por sus excepcionales aptitudes agrícolas deben reservarse a dicha actividad. Estas tierras recibirán un tratamiento de prioridad en la ordenación de las actividades agrarias y fomento para la mejora de las explotaciones.

2.- Se admiten únicamente las construcciones relacionadas con el carácter y finalidad de la finca y que se ajusten a los Planes y las Normas de la Consejería de Agricultura y Pesca. Estas circunstancias habrán de justificarse expresamente en la solicitud de la licencia. Se admite también el uso de edificaciones unifamiliares directamente relacionadas con la explotación agropecuaria, con informe preceptivo de la citada Consejería.

3.- Las nuevas construcciones se situarán preferentemente en los alrededores inmediatos a las edificaciones existentes, evitando la excesiva dispersión.

4.- a) La superficie mínima de la finca para poder edificarse en ella una vivienda unifamiliar, de acuerdo con el apartado dos de este artículo será de 10.000 m², debiendo contar con acceso rodado recogido en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, suministro de agua y energía eléctrica.

b) La edificabilidad máxima dentro de la finca registrada en el momento de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y que cuente con dicha superficie mínima, no superará 0,03 m²/m².

c) La altura máxima será de 7 mts. en cualquier punto del terreno, debiéndose retirar al menos 6 metros de los linderos con los caminos.

d) Será de aplicación la ordenanza relativa a la Edificación Aislada en lo aquí no especificado.

5.- También se admitirá la construcción de un pequeño cuerpo de servicio para la actividad agrícola o almacén de herramientas de trabajo, que podrá tener una superficie de techo máxima de 30 m² y una altura máxima de 2,20 mts. Se situará al menos a 6 mts. de los linderos con los caminos, así como la construcción de instalaciones o invernaderos desmontables, sin limitación de volumen y con carácter no definitivo. Tanto uno como otro tipo de construcciones estarán sujetos a la previa licencia municipal.

6.- En esta zona se protegerá la red de caminos agrícolas. Cuando sea necesario proceder a pavimentar o asfaltar un camino, el ancho máximo pavimentado o asfaltado será de 4,5 mts., excepto para aquellas vías de anchura superior expresamente previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

7.- Será de aplicación lo especificado en el art. 127.7 en lo referente a construcción de nuevos invernaderos en el Suelo Rústico de Protección Agrícola.

Disposición Transitoria Cuarta

1.- Aquellas edificaciones cuya antigüedad demostrada supere los 50 años situadas en las categorías de Suelo Rústico Residual y de Protección Agrícola características de la construcción rural tradicional podrán rehabilitarse y ampliarse en una proporción no superior al 20 % de la superficie existente teniendo como único objeto la dotación de servicios higiénico sanitarios y de cocina complementarios

2.- Al objeto de permitir una mejora de estos edificios situados fuera de los núcleos urbanos, se permitirá su reutilización para otros usos que no sean residenciales a excepción de los de Almacén e Industrial.

Disposición Transitoria Quinta

Aquellas propiedades y parcelas que, con anterioridad a la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tengan una ocupación en planta superior a la permitida en esta Normativa, se considerarán como fuera de ordenación, pudiendose aplicar las especificaciones establecidas en las distintas Ordenanzas de Zona para la realización de las restantes plantas.

5.- NORMAS URBANISTICAS APLICABLES

En el resto del articulado de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias será de aplicación para todo lo no especificado en esta Modificación Puntual.

En Santa Cruz de Tenerife, 31 de Agosto de 1994

Fdo. Federico García Barba
Arquitecto