

5.2 EL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable del vigente Plan General puede dividirse en dos grandes apartados, de cara a proceder a su análisis para integrarlo en los conceptos de la Adaptación. Estas dos partes son el Suelo Urbanizable Programado y el Suelo Urbanizable Transitorio.

El antiguo Suelo Urbanizable Programado es el que directamente atiende a los criterios y especificaciones del Artículo 52 LSCan, y por ello se integra directamente en el suelo urbanizable de la nueva ley, y por lo tanto procede su clasificación como tal en el Plan General Adaptado, con la excepción del sector 3 Barranco de San Felipe y el Sector 4 Tafuriaste que pasan a estar clasificados como suelo rústico por imperativo de orden superior

Los suelos urbanizables transitorios son los que se deben recoger, en virtud de que se encuentren, dada su transitoriedad, en una fase total de acabado de su urbanización. Es decir que los mismos hayan culminado su transitoriedad, o que todavía estén en fase de culminar su urbanización o los tramites de entrega al Ayuntamiento de la urbanización. En esta categoría de suelos urbanizables se desclasifican por las mismas razones anteriores los sectores 2A La Dehesa y el Plan Parcial Montaña de Tagoro, que pasan a ser clasificados como suelo rústico.

En virtud de ello se debe atender a su clasificación como suelos urbanizables los que no sean urbanos en virtud de lo expuesto en el apartado anterior, (el sector A, Los Frailes) y el resto permanecerá en esta clase de suelo hasta que se culminen los tramites que permitan su integración en el suelo urbano del municipio.

El grado de materialización de sus deberes y del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas no debe obstar para que su clasificación sea la determinada por el estatuto de la propiedad y ya que en ningún caso ha sido impulsado expediente alguno para declara la extinción de sus derechos, y al no consistir este documento una revisión, en la que se cambie o determine un nuevo modelo de planeamiento, se respetan los suelos urbanizables de carácter transitorio que estaban definidos en el



plan vigente, con las excepciones anteriormente mencionadas y que se incluyen en las diferentes categorías que la nueva ley dispone.

Asimismo se incorporan los suelos urbanizables que en virtud de una Revisión Parcial del Plan General se ha incorporado a esta clase de suelo para, conforme se dijo anteriormente, se produzca un documento actualizado en la ordenación urbanística del Puerto de La Cruz.

5.3 EL SUELO RÚSTICO

Los suelos rústicos del Plan General vigente corresponden a la parte del mismo que debe ser protegida o preservada del proceso urbanístico en virtud de las determinaciones del Plan.

Inclúan, asimismo, una pequeña parte del municipio que se clasificaba de suelo rústico con la categoría de común, pero que en una Revisión Parcial del Plan General se clasificó de urbanizable, por lo que los suelos rústicos que en este momento se clasifican como tales en el Plan General son los protegidos por legislaciones sectoriales o los preservados por el Plan de los procesos de urbanización.

Por esas razones son los mismos suelos que se clasificaban como tales los que deben adscribirse a esta clase de suelo y ser categorizados conforme a la LSCan, disponiendo en su globalidad la reserva de suelo rústico que conforme al modelo definido por el Plan se reserva a esta clase de suelo.

Se puede, en esquema, concretar que los suelo rústicos comprenden la zona Este del municipio, desde la Carretera de acceso por el Este, al límite del término municipal y la bolsa del suelo de Las Dehesas. Ambos están dedicados al cultivo del plátano.

Por otra parte los suelos de los barrancos , las laderas o las montañas deben adscribirse a esta clase de suelo como también los que se dedican a la protección de la costa según la legislación sectorial que les afecta.

En esquema los suelos que en el Plan General vigente se clasificaban como suelos rústicos protegidos o preservados se mantienen en esa clasificación con la categorización que proceda en virtud de las denominaciones de la nueva Ley.

5.4 TABAL RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Para comprender lo que significa la Adaptación que se produce, en lo referente a la clasificación del suelo, se resumen las cifras de la clasificación en las diferentes determinaciones legales y se realiza el siguiente cuadro, homogéneo con el que se ha realizado para expresar las antiguas clasificaciones, en el Plan General vigente.

Por lo tanto las nuevas cifras que expresan la cuantificación de las diferentes clases de suelo en el municipio de Puerto de la Cruz son las que se concretan a continuación.

CLASES DE SUELO	SUPERFICIES	
	Has	%
Suelo Urbano	412,15	46,71
Suelo Urbanizable	144,22	16,34
Suelo Rústico	326,00	36,95
TOTAL	882,37	100,00



La diferencia en la superficie total del término municipal obedece a las nuevas mediciones que se han realizado con las bases cartográficas facilitadas y los procedimientos digitales de medida que han permitido una nueva cuantificación de la superficie total del municipio.

El aumento del suelo urbano proviene del suelo urbanizable transitorio que como ya se ha indicado ha pasado a obtener la clase de suelo urbano y la nueva medición del suelo rústico y del urbanizable arrojan las cuantificaciones expresadas en el cuadro anterior.



6 LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Las disposiciones de la nueva Ley Canaria, concreta, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación estatal, de una parte, y con un desarrollo novedoso por otra, la categorización primaria de las diferentes clases de suelo.

La adscripción a cada clase de suelo estará en concordancia con las características de cada categoría de suelo determinadas en los artículos 51, 53 y 55 de la LSCan para los suelos urbanos, urbanizables y rústicos, respectivamente.

Para la clase de suelo urbano se establecen las categorías primarias de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. La adscripción a cada una de ellas es la determinada en el apartado 1 del artículo 51 LSCan. En principio la determinación del suelo urbano consolidado corresponderá a los suelos que sean solares y aquellos que estando consolidados por la urbanización. Por lo tanto, los suelos que dispongan de la urbanización en los términos determinados por el Plan deberán adscribirse a esta categoría de suelo. Asimismo se podrán incluir en la misma categoría los suelos que solamente deban realizar pequeñas obras de urbanización para poder estar totalmente urbanizadas conforme a las previsiones de ordenación del Plan General.

El resto del suelo urbano es el que se incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado, y en todo caso se incluyen en esta clase de suelo los que estén incluidos en una Unidad de Actuación puesto que es la misma la que garantizará la distribución

de beneficios y cargas de la urbanización que haya que realizarse, con independencia de que el ámbito de distribución abarque a una sola parcela o a varias.

Por lo tanto el antiguo suelo urbano se categoriza en las dos calificaciones anteriores, incluyendo como suelo urbano no consolidado el antiguo suelo urbano que poseía una delimitación de Unidades de Actuación y asimismo se incluyen en nuevas Unidades los que no llegan a poseer los niveles de urbanización que les hagan integrarse en el concepto definido en el artículo 51.1 LSCan, completándose de esta forma la categoría de suelo urbano no consolidado.

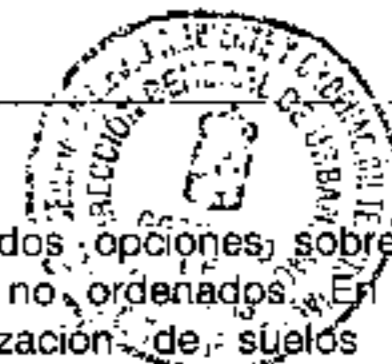
Hay que hacer constar con respecto al Puerto Deportivo y a los sistemas generales que le afectan, que su ubicación se considera meramente indicativa y su ejecución estará considerada a la obtención, si procede, del título administrativo correspondiente.

El suelo urbano de nueva clasificación que se produce en esta Adaptación por clasificación *dinámica*, se categoriza en suelo urbano consolidado ya que está totalmente urbanizado y reconocido como tal por el Ayuntamiento.

En virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística canaria se establece una categoría de suelo urbano, que es compatible con cualquier otra que es la de suelo urbano de interés cultural, conformada por aquellos suelos que tienen una especial protección del patrimonio histórico de la ciudad y que se limita a los terrenos y edificaciones que están incluidos con esa especial protección.

El suelo urbanizable se categoriza en un solo nivel primario: de suelo urbanizable sectorizado.

Dado que en el vigente Plan General de Ordenación Urbana se clasificaba todo el suelo urbanizable en áreas con la sectorización delimitada, y es precisamente ese concepto el que define la categorización primaria de suelo urbanizable sectorizado, se incluyen en esa categoría de suelo todos los suelos urbanizables del antiguo Plan General, con la excepción de los que han sido desclasificados de suelo urbanizable y clasificados como suelo rústico.



El apartado 2 del artículo 52 LSCan concreta dos opciones sobre los suelos urbanizables sectorizados: los ordenados y los no ordenados. En la presente Adaptación solamente se recogerá la categorización de suelos urbanizables sectorizados ordenados dado que todos los suelo que ostentan esa categoría de suelo tienen la ordenación ya realizada.

En el caso de los suelos urbanizables establecidos por el Plan General cabe distinguir en primer lugar entre los programados y los de régimen transitorio. Estos segundos, según se puede observar en la documentación del Plan General poseen toda la ordenación realizada y por lo tanto deben clasificarse como urbanizables sectorizados ordenados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 53.2 LSCan.

Para los suelos urbanizables programados del antiguo Plan General cabe distinguir dos opciones. Los que desde el transcurso de la aprobación del Plan hasta la fecha han realizado el Plan Parcial y por lo tanto han sido ordenados y aquellos que no lo han sido y que coinciden con los que se han desclasificado, por lo que procede según se ha apuntado anteriormente que todo el suelo urbanizable sea categorizado como suelo urbanizable sectorizado ordenado.

En concreto, lo antiguos sectores 1, El Burgado y 2, Los Cahazos (los que el plan designaba para poder gestionarse en el primer cuatrienio) son los que se han ordenado mediante Planes Parciales y por lo tanto se deben categorizar como suelos urbanizables sectorizados ordenados.

En los otros dos planes parciales (sectores 3 Barranco de San Felipe y 4, Tafuriaste) son los que se han desclasificado a suelo rústico.

Los suelo rústicos se categorizar, de acuerdo al LSCan, en alguna de las diferentes calificaciones determinadas en el artículo 55 LSCan.

En el Plan General vigente, de acuerdo a la terminología de la ley anterior, en el municipio de Puerto de la Cruz calificaba los suelos rústicos en las siguientes categorías:



- Suelo rústico de litoral
- Suelo rústico de protección
- Suelo rústico potencialmente productivo
- Suelo rústico residual

De las anteriores categorías la correspondiente a la residual ha pasado, mediante una revisión parcial del Plan General a la clasificación de suelo urbanizable sectorizado ordenado, como ya se ha expuesto anteriormente. El resto de las categorías en las que se encontraban los suelo rústicos del municipio obedecían a la defensa de sus valores de pertenencia a la zona marítimo terrestre, por sus valores naturales o paisajísticos o por la protección de los valores productivos agrícolas.

Estos mismos valores son protegidos por la legislación vigente denominándose suelo rústico de protección costera los suelos rústicos pertenecientes al dominio público y sus zonas colindantes; suelo rústico de protección paisajística a los que posean unas características fisiográficas o de valor paisajístico que sea necesario preservar del proceso de urbanización; suelo rústico de protección natural los que deban ser preservados por sus valores naturales o ecológicos y los suelo en los que es necesario defender el valor económico que supone para el interés general que constituirán los suelo rústicos de protección agraria.

Asimismo en virtud de las determinaciones del acuerdo de aprobación definitiva se han incorporado otras tres categorías de suelo que son las de protección de infraestructuras, la de protección hidrológica y la de protección territorial.

La de protección de infraestructuras responde a la protección, fundamentalmente, de las carreteras que atraviesan el suelo municipal y que al discurrir por suelo rústico, tanto ellas mismas como su zona de servidumbre de protección, otorgan al suelo esa categorización específica.

El suelo rústico de protección hidrológica lo conforman los suelos destinados a una protección de los barrancos y las zonas que el Consejo Insular de Aguas adscribe al drenaje superficial que es necesario preservar del proceso urbanizador con la especial protección que la legislación les otorga.



Al procederse a la desclasificación de suelos urbanizables, como ya se ha indicado anteriormente, se incorpora de nuevo la categoría de suelo rústico de protección territorial, conforme a las disposiciones de rango superior, para que se proceda a una adaptación, en todos sus términos, a las disposiciones insulares y legales en la próxima revisión que se realice del presente plan General.

Por la tanto la translación de la calificación antigua a las nuevas categorías empleadas en la LSCan, es prácticamente automática con la salvedad que se categoriza a los elementos de paisaje relevante como son la Montaña de la Horca como suelo rústico de protección paisajística, calificando el resto de los antiguos suelos rústicos de protección como de protección natural, por ser necesario tal categoría en función de los valores naturales o ecológicos que poseen.

7 LA CALIFICACIÓN DEL SUELO



La presente Adaptación del Plan General de Puerto de la Cruz a las determinaciones de la LSCan, en el marco en el que se realiza el presente trabajo debe atender a respetar las calificaciones que se definían en el Plan puesto que ninguna de ellas es contradictoria con la nueva legislación y sobre todo que la traducción de términos del antiguo marco legal al nuevo no incide en manera alguna sobre las calificaciones que se realizaban en el antiguo plan.

Por ello se recogen las mismas terminologías, conceptos, definiciones y aclaraciones que se encontraban en la normativa anterior, eso sí, desagregándolas en la nueva ordenación de estructurantes y pormenorizadas que es preceptivo analizar para adaptarse a los preceptos legales de aplicación en la legislación urbanística que el nuevo texto legal impone para asegurar una nueva estructura de ordenación que refleje las directrices y motivos que impulsan sus objetivos.

Así pues, se absorben las mismas calificaciones de suelo que existían en el Plan general vigente y se adaptan, a lo que en los apartados siguientes se justifica en la ordenación, por niveles de lo estructurante y lo pormenorizado que es necesario exponer.

7.1 LOS USOS ESTRUCTURALES

El Plan General vigente adapta los usos que se pueden asentar en el término bajo los epígrafes que comprenden los usos globales de residencial, turístico, industrial, de servicios terciarios, dotacionales, de transporte y comunicaciones, espacios libres y zonas verdes e infraestructuras.



Estos usos corresponden bien a actividades públicas o privadas y su determinación está reflejada en el plano de usos globales del suelo, de carácter estructurante, puesto que el territorio se conforma por la aplicación de los diferentes usos que los sistemas deben articular y por lo tanto la definición de los usos es primaria para la determinación de cualquier ordenación urbanística que se realice.

La propuesta que se recoge en la presente Adaptación no conlleva modificación alguna, ya que respeta los usos globales que el Plan General determina adaptándolos y situándolos en su nivel de estructurante como viene establecido por la LSCan en la organización de los instrumentos de ordenación.

Si ya se ha hecho mención a la determinación de los usos globales, es necesario posteriormente hacer cita específica a los sistemas generales que como se ha indicado vertebran el territorio que se ordena y al que sirven.

Dada la estructura del Plan General y la determinación de los sistemas generales que contiene en la presente adaptación se traspasan sus determinaciones produciéndose, como en anteriores casos, la refundición de varios documentos que el Ayuntamiento ha tramitado, ajustando o concretando alguno de ellos y de esa manera se produce un documento actualizado que permite disponer de una documentación no solo adecuada a la nueva Ley sino que representa la puesta al día de toda la documentación urbanística a nivel general que se dispone en el municipio.

Por lo tanto, los Sistemas Generales que se integran en la ordenación, con carácter estructurante, son los mismos del Plan General vigente desagregándose bajo el siguiente esquema:

- Sistema general de espacios libres
- Sistema general de redes de transporte y comunicaciones
- Sistema general de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos.

Su cuantificación se produce en el siguiente cuadro que refleja la misma cuantificación que el que dispone la Memoria del Plan General vigente (página 36) y las ligeras