


diferencias que pueden observarse proceden de una mejor definición en cuanto a su medición, al haberse dispuesto de una cartografía mas actualizada y de procedimientos digitales par su cómputo. Asimismo la diferencia que pueden observarse en la cuantificación de las dotaciones procede de las modificaciones posteriores a la redacción de la Memoria, que ha tramitado el Ayuntamiento.



SISTEMAS GENERALES			
		SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE
		m ² s	m ² s
VIARIO		592.233	592.233
ESPACIOS LIBRES	PARQUES URBANOS	390.247	703.009
	PARQUES URBANOS CON RESTRICCIONES	119.940	
	REDES PEATONALES	192.822	
DOTACIONES	ADMINISTRATIVAS	63.444	375.612
	COMERCIAL	5.005	
	CULTURAL, DOCENTE	22.338	
	SOCIAL, DEPORTIVO, INFRAESTRUCTURAL	284.825	
TOTAL		1.670.854	1.670.854

La gestión de los Sistemas Generales no se puede variar en la presente documentación, y su determinación se recoge en el Programa de Actuación del Plan, a la que se remite el presente documento para su determinación.



7.2 LOS USOS PORMENORIZADOS

Los usos pormenorizados que se recogen en la ordenación de esta Adaptación son el reflejo de los que posee el Plan General vigente, ya que no se producen cambios que alteren en ningún caso las determinaciones del Plan.

Asimismo y tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado ordenado, por las determinaciones del Plan General en sus Normas Urbanísticas para el suelo urbano, o en las determinaciones de los Planes Parciales (que se recogen en la documentación de la presente Adaptación) y en las disposiciones del Anexo a las Normas Urbanísticas para los suelos urbanizables se disponen todas las determinaciones pormenorizadas que permiten la realización y materialización de los derechos a los propietarios de suelo que estén habilitados para ello.

La determinación de estos usos pormenorizados se recogen en los planos correspondientes de Usos Pormenorizados del Suelo y en la Normativa Urbanística, que forma parte de la documentación de esta Adaptación.

8 LA DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

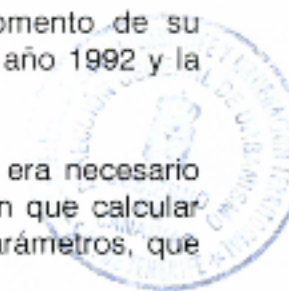
El Plan general vigente contiene las determinaciones que en el momento de su redacción estaban impuestas por la ley estatal del Texto refundido del año 1992 y la legislación canaria que en esos momentos era de aplicación.

Debido a ello, y dado que en todos los suelo urbanos y urbanizables era necesario determinar los aprovechamientos que se denominaban *tipo*, se tuvieron que calcular los mismos de acuerdo al procedimiento establecido en la ley y los parámetros, que aun no estando en ella, *lege ferenda*, se dispusieron en el Plan.

Conforme a la nueva Legislación Urbanística Canaria la determinación del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio viene determinada por la aplicación del artículo 60 LSCan, en el que se concreta el ámbito para la fijación de los aprovechamientos y para la concreción de los coeficientes que intervienen en el cálculo de aquellos.

Si se incide en el análisis de las determinaciones del citado artículo 60 LSCan, se puede apreciar que el mecanismo para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos medios y los coeficientes que sirven de base para la determinación de los mismos, son los que el Plan General vigente utilizó para la fijación de los mismos.

Por lo tanto, para los sectores de suelo urbanizable y para los ámbitos en suelo urbano se transcriben desde el Plan General y se acompañan en el Anexo a las Normas Urbanísticas los coeficientes para el cálculo de los aprovechamientos y el cálculo de estos últimos, para el suelo urbanizable sectorizado, tanto ordenado como no ordenado, que son los que se incorporan con plena validez en la presente Adaptación.





9 LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES Y LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

El Plan General vigente concreta y especifica en las ordenaciones que prevé para el suelo urbanizable programado la determinación de los sectores que desarrollaba en dos cuatrienios y que se componían de cuatro ámbitos que correspondían cada uno de ellos a un sector, en el que se debía realizar, para completar la ordenación pormenorizada un Plan Parcial de Ordenación. Esta división de sectores se ha visto alterada por la desclasificación de dos de los mismos según se ha podido observar en el apartado 5 de esta Memoria

Asimismo en el suelo Urbanizable Transitorio determinaba los ámbitos en los que se recogían, del Plan anterior, los planes de desarrollo y que asimilaba como vigentes y en fase de ejecución y que correspondían a partes del suelo que todavía no podían ser considerados como urbanos pero se encontraban en algún proceso de ordenación o urbanización.

La relación de sectores que el Plan general determinaba es:

- Sector 1. El Burgado
- Sector 2. Los Cachazos
- Sector 3. Barranco de San Felipe
- Sector 4. Tafuriaste
- Sector A. Los Frailes
- Sector B. Sector 2A La Dehesa
- Sector C. Sector 3A
- Sector D. Sector 6 Este
- Sector E. Tajaraste 5
- Sector F. Tajaraste 11
- Sector G. Sector 9
- Sector H. Montaña de Tagoro.



Estos sectores han sufrido en el periodo de vigencia del plan transformaciones por la evolución urbanística durante este periodo y bien unos se han urbanizado completamente, otros están en proceso de urbanización y por medio de revisiones parciales del Plan se han generado otros que atienden a las nuevas necesidades del Plan y otros han sido desclasificados a suelo rústico.

Asimismo, la nueva legislación urbanística canaria prevé que se puedan delimitar, para completar la ordenación en el suelo urbano no consolidado, sectores (ámbitos) para la realización de planes parciales que completen la ordenación que el Plan General no ha determinado. En el caso de Puerto de la Cruz esta opción no procede puesto que todo el suelo urbano no consolidado se ha ordenado totalmente por el Plan General

Por lo tanto en la presente Adaptación se ha asimilado la ordenación establecida en el Plan General y se ha incorporado a la misma con las variaciones de clasificar como suelo urbano el Sector A. Los Frailes y se incorpora el nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado el Sector I. Piedra redonda, que se definió en una revisión parcial que el Ayuntamiento ha tramitado. Asimismo, según ya se ha reiterado ampliamente se produce la supresión de los sectores 3, 4, 2A y H, Montaña de Tagoro que se clasifican como suelo rústico.

Por todo ello, la definición de los sectores que esta Adaptación recoge, en las diferentes categorías de suelo que se han indicado anteriormente, es la siguiente:

En suelo urbanizable sectorizado ordenado:

- Sector 1. El Burgado
- Sector 2. Los Cachazos
- Sector C. Sector 3A
- Sector D. Sector 6 Este
- Sector E. Tajaraste 5
- Sector F. Tajaraste 11
- Sector G. Sector 9
- Sector I. Piedra Redonda

Para estos ámbitos de ordenación se recogen en el Anexo de Ordenanzas las determinaciones propias de los mismos y que se completan con las determinaciones legales y reglamentarias, que supletoriamente quedan vigentes en su aplicación, definen el campo de actuación de las intervenciones urbanísticas que se produzcan en su desarrollo.

Con respecto a la determinación del ámbito de las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, como se ha indicado, responden a la concreción de las superficies de suelo que se delimitan en esta categoría de suelo para poder realizar el reparto de beneficios y cargas que conlleva la gestión urbanística, puesto que la ordenación ya la compete el Plan General en esta categoría de suelo.

El Plan General vigente determinaba una serie de veinte Unidades de Ejecución que se distribuían a lo largo de todo el suelo urbano.

En el presente proceso de Adaptación del Plan General de Ordenación a las determinaciones de la LSCan, se ha categorizado el Suelo Urbano, por aplicación de los criterios legales y por lo tanto se ha realizado la determinación de aquellos suelos en los que es necesario completar la urbanización de un modo integral y también se



deben repartir los beneficios y cargas procedentes del proceso de urbanización y adaptación de los terrenos a lo que el Plan General establece.

Por todo ello se han definido nuevas Unidades de Actuación, que bien por adaptación de las ya existentes o por delimitación novedosa, se concretan en los Planos de Ordenación y que se han realizado para proceder a viabilizar la gestión urbanística y asimismo determinar los mecanismos de gestión y Sistemas de Ejecución que es necesario realizar en cada una de ellas.

En el Anexo a las Normas se incluyen la relación de las mismas con todas las determinaciones propias para su ordenación, gestión y ejecución.





10 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN

La LSCan incorpora nuevos Sistemas de Ejecución para completar los anteriormente existentes en las legislaciones precedentes. Su aplicación al Plan General de Ordenación, a través de esta Adaptación, vendrá determinada por la situación precedente y por la incorporación a este proceso de nuevas unidades de gestión que requieran la concreción de un Sistema de Ejecución para llevar a cabo las determinaciones que esta Adaptación define para las mismas.

Por lo tanto se incorporan, a las definiciones de la Adaptación, los Sistemas de Ejecución definidos para los Planes Parciales y Unidades de Actuación que se especificaban para los diferentes sectores y Unidades de Actuación en el anterior Plan General y se determina para las nuevas Unidades de Actuación el Sistema de Ejecución que resulte más apropiado para las mismas.

Para la adscripción de los Sistemas de Ejecución a las nuevas Unidades de Actuación el criterio seguido es el definido en el artículo 97 LSCan que da preferencia a la determinación de los Sistemas de Ejecución privada, remitiéndose a los de ejecución pública cuando las razones de interés público así lo demanden y, en concreto, se refiere al empleo del Sistema de Expropiación, que deberá ser elegido exclusivamente



cuando sea imprescindible para garantizar, de una manera mas justa, el reparto de beneficios y cargas.

En las nuevas Unidades de Actuación se ha determinado preferentemente los Sistemas de Actuación privados, bien cuando esas Unidades se refieran a ámbitos con propietario único o con varios propietarios en los terrenos que abarcan y que se pueda asegurar que en su interior se cumple el requisito de la equidistribución de beneficios y cargas, fin que la legislación determina para poder llevar a cabo los procesos urbanísticos.

En los casos en los que la gestión se lleva a cabo por la Administración se incorpora un sistema de ejecución público, en concreto cooperación.

Por lo tanto, si las determinaciones para la delimitación de la Unidades de Actuación respondían a criterios de viabilizar la gestión, realizando una delimitación de las mismas con el menor número de propietarios posibles (en muchos casos las Unidades se refieren a un solo propietario) la concreción del Sistema de Ejecución se realiza siguiendo un criterio similar, que en todo caso viene determinado en posibilitar la ejecución del Plan de la forma más sencilla y justa entre todos los administrados que interviene en la misma y la Administración que regula tal proceso.



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 07 ABR 2003



Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental

Carmen Neri Cordobés Sánchez



ALBUJENIA - Lo expuesto para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha con carácter *de texto refundido*.

Pto. de la Cruz, 28 JUL 2005

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo. Pedro Santiago Diaz Rana

Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 2004

El Arquitecto

[Handwritten signature]

Por Estudio Jalvo S.L.
Joaquín Jalvo Mínguez