

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO
GENERAL DEL MUNI-
CIPIO DEL ROSARIO.

FASE DE TRAMITACION: APROBACION DEFINITIVA
(TEXTO REFUNDIDO)
MEMORIA DE ORDENACION

JAVIER DOMINGUEZ ANADON
ARQUITECTO DIRECTOR

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-
nos y documentos fueron aprobados en sesión
plenaria del día de 5 NOV. 1991 de 19
EL SECRETARIO,



NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO.

MEMORIA

Aprob. def. ~~del~~ 4-7-91

Toma copie. O. S. 18-12-91



en sesión

5 NOV. 1991

EL SECRETARIO.

plenario del día



MEMORIA DE ORDENACION



en sesión

de 19

5 NOV 1991

SECRETARÍA



M. SECRETARIO

plena del día

INTRODUCCION

Caracteriza a la autogestión y/o autoconstrucción.

De esta manera, se han ido conformando unos asentamientos más o menos dispersos, en los que se pueden identificar áreas más compactas, rodeadas de una periferia salpicada de edificaciones habitualmente vinculadas a explotaciones ocasionales de huertos familiares, merenderos, explotación agropecuaria y, en algún caso, también industrias de pequeño tamaño.

A través del estudio de las condiciones económicas y sociales del Municipio, no ha sido posible identificar síntomas que indiquen que esta peculiar manera de ocupación del suelo vaya a sufrir cambios de tendencias a medio plazo, sino que, muy al contrario, el efecto inducido desde el Municipio colindante de Santa Cruz va a favorecer y alimentar aún más el fenómeno, especialmente en el área fronterera con el mismo.

Por ello se debe concluir que todo intento de reconducir el proceso hacia sistemas ortodoxos de desarrollo urbano, y basar las Normas en tal hipótesis, supondría alejarse artificialmente de una realidad consolidada y difícilmente cambiabile a medio plazo.

Cabe, eso sí, introducir mecanismos correctores que partiendo del principio de aceptar que, fuera del ámbito costero, el operador urbanístico fundamental y mayoritario va a ser la autogestión, aporten cierto grado de racionalidad a los futuros desarrollos que se vayan produciendo, y ello, hasta tanto que éstos alcancen magnitudes suficientes capaces de atraer inversiones destinadas a promocionar suelo a través del sistema convencional, como de hecho está empezando a ocurrir en áreas próximas como El Sebradillo o Barranco Grande (Término Municipal de Santa Cruz). Barrios que han ido conformándose mediante procesos similares al que estamos analizando.

En razón a esta reflexión se ha preferido tratar con holgura la delimitación de suelo urbano de los núcleos tradicionales. antes que optar por utilizar en ellos la categoría de Suelo Apto para Urbanizar, que no encontraría, con seguridad, promotor (que lo desarrollase).

Sin embargo, este fenómeno no afecta por igual a todo el territorio municipal, y es claramente identificable en áreas muy concretas como son las de La Esperanza, Las Rosas, Llano Blanco, San Isidro, Machado, Llano del Moro, Las Barreras y Barranco Hondo (Sector del Rosario).

El resto del municipio, exceptuando la costa, se puede decir que se encuentra fuera del tráfico de suelo destinado a la edificación.

En estas zonas es donde se encuentran localizados los principales edificatorios de los núcleos tradicionales de autoconstrucción en ellas se han delimitado, de una parte, el suelo urbano consolidado, y de otra el entorno próximo, más o menos comprometido y de un proceso, a través de la red de caminos existente y de un salpicado de edificaciones dispersas, suelo que hemos denominado siguiendo la terminología de la Ley 5/1984 sobre Ordenación de Suelo Rústico, Asentamientos Rurales.

El Término Municipal de El Rosario está formado por un territorio homogéneo, tanto desde el punto de vista geográfico como de usos. En él conviven en estrecha proximidad extensas zonas de alto valor medioambiental y paisajístico, suelo de gran potencialidad agrícola y áreas sometidas a fuertes tensiones inmobiliarias.

Acertar en la clasificación y regulación del uso del suelo, mediante la formulación de unas Normas capaces de conjugar un equilibrio estable entre las diferentes tensiones en presencia, constituyó desde el primer momento el objetivo central del Proyecto de Normas Subsidiarias encargado por la Corporación.

Se trataba de establecer con precisión la distinción entre el suelo que debía ponerse al servicio de los diferentes procesos de desarrollo urbano, respecto de aquel otro que debería quedar desvinculado del mismo, bien al servicio del desarrollo agrario, bien sujeto a especial protección en función de sus valores naturales.

Una primera concreción en tal sentido surgió como resultado del análisis de la información y posterior elaboración del Avance del Planeamiento, que puso de manifiesto cómo, fuera del ámbito costero en el que la transformación del régimen jurídico del suelo ha venido operándose por el sistema ortodoxo de tramitación de Planes Parciales en el resto del Término Municipal, al carecer de operadores económicos convencionales, dicha transformación se realiza, de hecho, mediante la implantación lenta y sucesiva de las edificaciones al borde de los caminos y carreteras, a través del conocido sistema de parcelación y edificación heterodoxo que

La situación urbanística de la costa es sustancialmente distinta de la del territorio interior al que hemos hecho referencia.

Su óptima accesibilidad, clima, paisaje y proximidad con Santa Cruz, convierten a la franja costera de El Rosario en un territorio altamente demandado y por tanto sometido a una gran presión edificatoria.

El resto del territorio municipal tiene marcado carácter rústico, pero lleno también de aspectos diferenciales. Por ello, su clasificación establece diferentes categorías de suelo rústico, en función de su potencialidad, usos y características naturales medioambientales.



El resto del territorio municipal tiene marcado carácter rústico, pero lleno también de aspectos diferenciales. Por ello, su clasificación establece diferentes categorías de suelo rústico, en función de su potencialidad, usos y características naturales medioambientales.

5 NOV. 1991

El Sr. Secretario de Urbanismo y Medio Densidad

5 NOV. 1991

El Sr. Secretario de Urbanismo y Medio Densidad

5 NOV. 1991

El Sr. Secretario de Urbanismo y Medio Densidad



I.1 SUELO RUSTICO.

Se incluye a esta categoría de suelo aquel que, bien por sus características naturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general del municipio, debe quedar expresamente excluido del proceso urbanizador.

En esta categoría de suelo se distinguen los siguientes grados de protección:

SUELO RUSTICO FORESTAL.

Comprende aquellos suelos ocupados por masas arbóreas, localizadas en la parte S.O. del Término Municipal colindante con los Municipios de Tacoronte y Candelaria, y que forman parte del Parque Natural denominado Corona Forestal de Tenerife, declarado como tal por la Ley de Espacios Naturales de Canarias.

El objeto de la protección de este suelo es la pervivencia y desarrollo de sus masas arbóreas. En razón a este objetivo y siguiendo los criterios emanados de la Dirección General de Medio Ambiente, se excluyen de este ámbito cualquier tipo de actividad edificatoria o de alteración del medio natural que no esté directamente vinculado a las tareas de conservación del Parque Natural.

En consecuencia, se declaran fuera de ordenación todas las edificaciones, existentes dentro del ámbito del Parque y cuya función no esté directamente relacionada con el mismo.

SUELO RUSTICO PRODUCTIVO.

Se ha incluido dentro de esta categoría, exclusivamente, aquellos terrenos en los que se cumplen dos condiciones básicas: la primera, no estar afectados aún por el proceso de reparcelación clandestina y/o de ocupación apreciable por la edificación y la segunda, reunir condiciones óptimas respecto de su explotación agrícola (riego, humedad relativa, excelente tierra vegetal, topografía no accidentada, encontrarse en explotación, etc.).

Bajo estos criterios se han delimitado las siguientes áreas:

ZAMORANO Y LA CARADA.

Áreas actualmente en cultivo intensivo y dotadas de tierra negra que conserva la humedad. Zona óptima para el cultivo de papas, cereales, frutales y legumbres.

GALERAS Y MONTAÑA DEL HORNILLO.

Actualmente en cultivo intensivo, terrenos aptos para frutales, viñas y papas.

SALTO DEL PINO, LLANO DEL MORO Y LOS TACORONTEROS.

Zona apta para frutales, papas, viñas y cereales.

LA ASOMADA Y LLANO A PONIENTE DE LA PICONERA DEL TABLERO.

Zona apta para el cultivo de papas, frutales, cereales y legumbres.

EL RAMONAL. BARRANCO HONDO.

Área situada al Sur del núcleo de población de Las Barreras y en las proximidades del Término Municipal de Candelaria. Actualmente se encuentra dedicada a usos agrícolas y agropecuarias de poca intensidad. Sin embargo, tiene un elevado potencial agrícola y excelentes condiciones de riego al disponer de galerías y embalses suficientes.

La trascendencia e importancia de la preservación de este suelo hay que valorarlas, no sólo a partir del principio genérico que al respecto establece tanto la propia Ley del Suelo como la Ley 5/1987 de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, sino también y más concretamente desde un punto de vista de interés inmediato para el Municipio.



en sesión de 19 de octubre de 1994
Plenaria del día 5 NOV 1994
nos y de acuerdo con el artículo 101 del Estatuto de Autonomía para las Islas Canarias

De una parte, parece obvio que al asumir la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento General, la Corporación, de alguna manera, persigue alcanzar el fin último que tiene encomendado el Planeamiento Urbanístico, cual es ordenar el desarrollo físico del Proceso urbanizador, dentro de un equilibrio con los demás usos del suelo.

Ello, necesariamente, implica la racionalización del proceso incontrolado de ocupación del suelo por la edificación, reconduciéndolo hacia la formación de núcleos urbanos más o menos compactos, que garanticen la rentabilidad de los servicios y eviten el depilfarro de un bien tan escaso en el Archipiélago como es el suelo, especialmente el de carácter agrícola.

De otra, es preciso tener presente que la reserva agrícola de la comarca es escasa, y que se localiza en La Esperanza (área delimitada) y en La Laguna.

Trabajando con la hipótesis de que la situación crítica por la que está atravesando la agricultura no es necesariamente irreversible, y que a medio plazo hay indicadores que apuntan a una mejora de las condiciones de explotación y comercialización, las posibilidades de estos suelos están en relación a medio plazo con la reserva potencial de entre los trescientos cincuenta y cuatrocientos mil consumidores de los productos de su explotación, al estar inmerso en el conglomerado urbano formado por Santa Cruz, La Laguna y el propio término municipal El Rosarío.

En este suelo, la tolerancia edificatoria deberá estar condicionada a la preservación de su carácter y destino agrícola de las edificaciones, y a la no formación de núcleos de población.

SUELO RUSTICO DE PROTECCION AMBIENTAL.

Se incluyen en esta delimitación todas aquellas áreas que por su alto valor ambiental o paisajístico deben ser objeto de especial control en cuando a la implantación en aquellas actividades incompatibles con los valores que se pretende preservar.

En su delimitación, se ha tenido en cuenta tanto los valores intrínsecos del territorio como las directrices que con carácter indicativo establece el Plan Especial de Espacios Naturales de Tenerife, actualmente en tramitación a iniciativa del Cabildo Insular.

Salvo actuaciones edificatorias y de roturación agrícola aisladas, el territorio delimitado se encuentra en excelente estado de conservación. Su topografía es bastante abrupta y comprende, además de las Montañas de Guillén, Las Carboneras, La Montañeta, Pereda y Birmagen, un extenso y continuo territorio de medianías, situado entre La Esperanza, Los Rodeos y la zona costera.

La tolerancia edificatoria, que en todo caso, ha de ser altamente restrictiva, deberá compatibilizarse con los objetivos de preservación de la topografía, el paisaje, la flora, la fauna y las características del medio natural en el que se inserta.

SUELO RUSTICO DE LITORAL.

Se incluyen en esta categoría la zona marítima-terrestre y las colindantes de acantilados, desembocaduras de barrancos y, en general, aquéllos frentes costeros que por su interés paisajístico merezcan ser preservados del proceso edificatorio.

Dentro de las zonas de acantilado, se ha incorporado parte del suelo comprendido en el ámbito de los Planes Parciales de Tabaiba y Radazul que aún no han sido ocupados por la edificación y que por su excesiva pendiente requerirían desmesurados desmontes para ser edificados y/o urbanizados, lo que por otra parte resulta evidente de la simple constatación de los efectos provocados por las obras ya realizadas en lugares que en origen tuvieron una topografía similar.

ASENTAMIENTOS RURALES.

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que si bien se encuentran intensamente antropizados, no llegan a alcanzar modos de vida típicamente urbanas.

Se trata pues de un suelo parcialmente ocupado por la edificación intersticial entre el urbano consolidado y aquel otro que por sus características naturales o productivas, ha de quedar necesariamente preservado del proceso urbanizador.

Su geografía se caracteriza por la existencia de una incipiente estructura viaria que sirve de apoyo a una edificación dispersa, de significativo impacto sobre el territorio y en el que se han consolidado segregaciones parcelarias, de dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Son estas características las que les dan su carácter transitorio a urbano, pese a conservar aún hoy gran parte de su primitiva función agrícola en régimen de huerto familiar.

El objeto de su ordenación no será tanto la preservación, "sine die" de su carácter rústico, como la de orientar racionalmente su tránsito urbano.

No reuniendo las condiciones objetivas que habían viabilizado la inclusión en la categoría de Suelo Urbano, ni tampoco en la de Suelo Urbanizable, dado que la presión edificatoria resulta insuficiente para atraer inversiones de entidad suficiente para su desarrollo, se ha optado por establecer

De conformidad con dicho pronunciamiento del Alto Tribunal, la fecha de la que debe partirse para el cómputo de los 15 años previstos en el Plan de Etapas, sería la del 1 de enero de 1972, fecha en la que se publicó en el BOP la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

De ello se concluye, a tenor de las propias determinaciones del Plan, que el 10 de enero de 1987 se cumplió no sólo el plazo para la completa terminación de las obras de urbanización, sino también las de edificación. (Apartados VIII (d) y X (A-3), de la Memoria del Plan.

Tanto unos como otros han alcanzado un desarrollo parcial que en conjunto no sobrepasa el 30% de los compromisos contraídos.

A partir de la constatación de estos extremos, se estima que la Administración Urbanística está legitimada para la adopción de las siguientes medidas encaminadas a resolver este grave problema:

- a) De acuerdo con lo estipulado en el apartado X (a-7) de la Memoria del Plan (declaración de utilidad pública de los terrenos ordenados en el Plan Especial), a proceder a la expropiación de los terrenos que se encuentren en cualquiera de estas tres situaciones:
 - No estar urbanizados.
 - No tener completa la urbanización en los términos establecidos en el Plan (pavimentación de calzadas y aceras, suministro de agua y luz y redes públicas de saneamiento y alumbrado).
 - Estando urbanizados, no haber sido edificados.
- b) De conformidad con las determinaciones de la Ley del Suelo, relativa a la obligatoriedad de cumplir los plazos previstos en los Planes de Etapas para la ejecución de la urbanización y edificación en su caso, para la adopción de nuevos criterios de ordenación, sin ninguna cortapisa.

Con independencia de que el Ayuntamiento acordase, llevar hasta sus últimas consecuencias la expropiación forzosa allí donde esté justificada, las Normas deberán ineludiblemente establecer los nuevos criterios de ordenación a los que este plan debe someterse, nuevos criterios que posibiliten una salida positiva a los problemas urbanísticos y de servicios que Taboiba tiene planteados.

Dichos problemas afectan a:

- Calificaciones de suelo y condiciones de edificación inadecuadas, tanto en razón a la volumetría asignada como su clinometría.

- Normativa urbanística plagada de ambigüedades, que a lo largo de los años de aplicación, se ha mostrado ineficaz para asegurar un riguroso control mostrado de la edificabilidad prevista.

- Incumplimiento del compromiso de ejecución de zona Verde y Parque.

- Inexistencia de depósito de garantía en los términos establecidos por la Ley del Suelo.

- Chabolismo costero.

- Dispersión de la propiedad mediante la venta masiva de parcelas semiurbanas y sin urbanizar.

- Excesiva edificabilidad en razón a la accidentada topografía, con resultados altamente impactantes.

Tan compleja y variada problemática, precisa de una estrategia de revisión específicamente pensada para resolverla.

Consecuentemente, las Normas, prevén la reconsideración global de la clasificación del suelos, en función del grado de desarrollo alcanzado en las diferentes áreas, preservan en unos casos del proceso edificatorio a suelos no aptos para este fin, y en otros, acomodan el coeficiente edificatorio a las características topográficas del terreno, establecen nuevos criterios para la elaboración de ordenanzas en ladera, medición de la altura y de la superficie construible y por último, acomodan la edificabilidad global a parámetros más acordes con el entorno geográfico en el que se inserta la urbanización.

El suelo, que ha alcanzado un grado de colmatación edificatorio equivalente a las dos terceras partes del total que le corresponde, se delimita como suelo urbano, aunque esté incompleta la urbanización (Art. 78.1).

Su revisión deberá llevarse a cabo mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior que vitalice la complementación de los elementos de urbanización de los que carece, corrija las interpretaciones abusivas de las ordenanzas de volumen y altura y asegure la justa correspondencia entre la edificabilidad que se le asigne a cada parcela no edificada y la que realmente se ejecuta. En este sentido queda sin efecto cualquier interpretación de ordenanzas que conduzca a la materialización de volúmenes habitables de los llamados eufemísticamente "no computables".

El resto del ámbito del Primitivo Plan se clasifica como Suelo Apto para Urbanizar.

Estamos pues ante un Plan Especial aprobado conforme a la Ley 9 de Suelo de 1956, en curso de ejecución, que no puede ser modificado y susceptible por tanto de nueva ordenación.

5 NOV 1984
EL SECRETARIO



La ordenación en este ámbito se llevará a cabo mediante la revisión del primitivo Plan Especial, con el contenido y las determinaciones que establece con carácter general la vigente Ley del Suelo, y de forma particular la Normativa Urbanística de estas Normas Subsidiarias.

Dentro del ámbito del primitivo Plan, se delimitan las áreas que deben preservarse del proceso urbanizador y edificatorio, en razón a sus condiciones topográficas y paisajísticas.

En la Normativa Urbanística se establece, asimismo, la edificabilidad bruta del sector y los coeficientes de zona, que expresan el techo máximo de edificabilidad neta admisible para determinadas áreas que, por sus condiciones topográficas, precisan de un estricto control del impacto edificatorio.

COSTA CARICIA.

La urbanización Costa Caricia tiene su origen en el Plan Especial del mismo nombre, aprobado definitivamente el 19 de julio de 1971. El correspondiente Proyecto de Urbanización se aprobó el 25 de mayo de 1973 por lo que a la entrada en vigor de la Ley de Reforma de la Ley de Suelo y de conformidad con la Disposición Transitoria 32 de dicho texto legal, el Plan se encontraba en curso de ejecución, con su Plan de Etapas vigente y las obras de urbanización en avanzado estado de desarrollo.

Sin embargo, al analizar la situación actual de este Plan, nos encontramos ante un fenómeno poco habitual, en el que la urbanización se culminó con celeridad y desde el primer momento.

No obstante insólitamente la edificación de los supuestos solares no llegó a materializarse nunca. Hasta la fecha, sólo se han ejecutado tres edificios de apartamentos en los terrenos más próximos a la costa.

Nos encontramos pues ante un supuesto en el que se ha quebrado por el punto menos habitual el esquema prefigurado por la Ley del Suelo, para asegurar el tránsito racional y ordenado del suelo rústico a urbano edificado.

Dicho esquema, basado en la clasificación del suelo, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Edificación, Cesión de Viales y además contraprestaciones, ha quebrado a partir de la ejecución de la urbanización porque la edificación no se ha materializado, las cesiones no se han producido y los servicios y obras de urbanización, se han deteriorado hasta el punto que en la actualidad son inutilizables, en una gran parte del ámbito del Plan Especial.

No parece posible que, en tales circunstancias, la Administración Municipal pudiera haber recibido la Urbanización, ni asumido la carga de mantener en estado de conservación y uso, una urbanización privada y semivacia.

Al adoptar la Corporación la iniciativa de formular las Normas Subsidiarias Municipales, resulta obligado analizar el estado de ejecución de los planes vigentes e incluir las alteraciones que resulten impuestas por las exigencias legales de un nuevo planeamiento.

En lo que a Costa Caricia se refiere, el primer paso que se ha dado en sentido es analizar en qué medida se han cumplido todos los compromisos contraídos por el urbanizador en el momento de la aprobación definitiva del Plan Especial.

5 NOV. 1991

nos y documentos fueron aprobados
plenario del día de EL SECRETARIO.



Tales compromisos consistían exclusivamente en ejecutar la urbanización y conservación en estado de uso, bien directamente, bien mediante la constitución de una Comunidad de Propietarios que debía subrogarse aquella obligación.

Efectivamente, la urbanización se ejecutó de acuerdo con el Proyecto aprobado al efecto. Pero sin embargo, no ha ocurrido lo mismo con su conservación pues los servicios han ido paulatinamente deteriorándose por el abandono al que han estado sometidos.

Entre las razones que la Ley del Suelo establece como motivos suficientes para la reconsideración de las determinaciones globales de un plan, y para la adopción de nuevos criterios de ordenación sin ninguna cortapisa, está la del incumplimiento por el propietario de sus obligaciones y cargas.

Los servicios implantados carecen de las características funcionales adecuadas para servir a la edificación que en el terreno supuestamente urbanizado se hayan de construir, y el enlace previsto con la Red General no ha sido ejecutado.

La adopción de nuevos criterios de ordenación, deberá apoyarse metodológicamente sobre bases objetivas que la justifiquen. Estas deberán elaborarse a partir del análisis de las circunstancias que hayan podido provocar el fracaso relativo de esta iniciativa de promoción de suelo.

Las conclusiones extraídas del estudio de los antecedentes, apuntan a que ha sido la carencia de una accesibilidad clara, pero sobre todo las tremenda disfunción entre las características del territorio por una parte y la edificabilidad y tipologías contenidas en el Plan por otra, las razones últimas que han dado origen al fracaso inmobiliario de esta promoción de suelo.

Más del 45% del suelo previsto como edificable tiene una pendiente que oscila entre el 70% y el 80%

En estas circunstancias, es materialmente imposible que la red viaria diseñada consiga "urbanizar". Es decir, establecer una relación clara de accesibilidad a las supuestas parcelas, dado los tremendos cortes o descuieques que se producen entre la calle y el terreno.

Cuando esta situación se produce, resulta imposible o en todo caso altamente costoso e impactante materializar la edificación en los niveles de intensidad volumétrica y características tipológicas previstas en el Plan Especial primitivo, debido a las tremendas obras de excavación y relleno que habría que efectuar, lo que plantea la necesidad de acometer una revisión del Plan Especial hasta ahora vigente, que adecúe aquellos parámetros a la realidad física del suelo.

Un antecedente que avala esta aseveración se encuentra en la iniciativa del propio promotor del Plan, que se vio obligado a promover una modificación puntual de aquel, inmediatamente después de aprobado definitivamente, en la que solicitaba la concentración de la edificabilidad total correspondiente a tres parcelas, en una de ellas, por entender que las pendientes y las

características tan abruptas del suelo no lo hacían "aptos para ningún tipo de edificación" (Modificación puntual aprobada el 30 de agosto, de 1972.).

Las características de las parcelas en cuestión no son ninguna excepción en el ámbito del Plan, y la discreción que respecto de las previsiones de aquel pudiese plantearse en el futuro si otros propietarios optasen por la misma salida, sería tal, que por sí solo este antecedente justifica la revisión parcial de este Plan Especial, tanto en términos de suelo vinculado al proceso edificatorio como respecto a la intensidad de uso y características de las edificaciones que en él deben implantarse.

En consecuencia y al igual que en el caso de Taboiba, estamos ante un Plan Especial aprobado definitivamente conforme a la Ley del Suelo de 1956, en curso de ejecución, con Plan de Etapas caducado y susceptible por tanto de nueva ordenación, que deberá materializarse, mediante la oportuna revisión, de conformidad con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y que afectaría básicamente a la edificabilidad global, a la intensidad edificatoria relativa del suelo neto y urbanizado, a las tipologías edificatorias, a los criterios de medición de la edificabilidad y la altura reguladora, y a la complementación y rehabilitación de los servicios urbanos.

LOS VARADEROS.

Según el proyecto aprobado, este Plan debía ejecutarse en tres etapas de cinco años de duración cada una, lo que implica un plazo total de ejecución de 15 años. Su aprobación definitiva se produjo en el 4 de octubre de 1972, una vez obtenido por sus promotores, el dictamen favorable del MOPU, relativo a la afectación de parte de su red viaria por la franja de protección de Autopista, requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de abril de 1.973.

Teniendo en cuenta la forma en que están distribuidas en el Proyecto las obras a realizar en las distintas etapas, la fecha de culminación de la urbanización será de 4 de octubre de 1989, y de ejecución de las zonas verdes el 4 de octubre de 1994. Hasta la fecha, no se ha ejecutado ningún tipo de obra.

En relación con la aprobación definitiva de este Plan, hay que entender que es nula de pleno derecho; por cuanto se produjo cuatro años después de la entrada en vigor de la Ley de Reforma de 1975 sin que el Plan Especial hubiera sido adaptado al nuevo ordenamiento jurídico.

Por otra parte, a poco más de un año de la finalización del plazo de ejecución de las obras de urbanización, éstas ni tan siquiera han comenzado, por lo que la patrimonialización llevada a cabo por el promotor es nula.



nos y documentos de EL SECRETARIO.
plenario del día de

El uso será el de Residencial-Turístico y los definidos como compatibles en las Normas Generales de uso del Título I.

El Plan deberá incorporar asimismo, un estudio de Ordenación del litoral que incluya el acceso rodado a la costa.

SECTOR SAU 2 S2.

Se localiza este sector entre Costa Caricia, la Autopista, el mar y el límite del término municipal de Santa Cruz.

Se trata de un suelo que desciende desde la Autopista hacia el mar, con pendiente pronunciada pero no excesiva, hasta llegar al acantilado. A partir del comienzo de éste, la pendiente es tan fuerte que el terreno no resulta apto para la urbanización, por lo que se le califica como de "protección de costa" y por tanto no edificable.

Pese a ello, el sector se ha delimitado hasta la ribera del mar, con el fin de que todos los propietarios afectados por la delimitación del sector puedan integrarse en la Junta de Compensación y garantizar así el reparto equitativo de beneficios y cargas derivadas del Planeamiento.

Se ha previsto asimismo, un sistema local comunicaciones que enlace el Sector, hacia el Oeste, con Costa Caricia a la altura del puente de comunicaciones con el suelo urbano industrial, y hacia el Este con Santa María del Mar.

El trazado de este sistema local, realizado en base al esquema disponible de nudo de enlace entre las Autopistas del Norte y del Sur, tiene carácter indicativo y, por tanto, su concreción definitiva, está condicionada a su confirmación por la Dirección General de Carreteras: confirmación que deberá ser previa, o como mínimo simultánea a la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle el sector.

El coeficiente de edificabilidad relativa para el sector es de 0,30 m²/m², aplicable sobre la superficie del sector, no sujeta a protección.

El uso será además del Residencial-Turístico, los definidos como compatibles en las Normas Generales de uso del Título I.

El Plan deberá incorporar también, un estudio de ordenación del litoral que incluya los accesos peatonales a la costa.

SECTOR SAU 2 S3.

Este sector se encuentra enclavado entre la Carretera a Granadilla, la Autopista, Barranco Hondo y la Urbanización de Tabaiba, de la que se separa por una amplia zona de suelo "rústico de protección", clasificado así en razón de su accidentada topografía.

Para su delimitación y ordenación se ha tropezado con la dificultad de no disponer de cartografía actualizada a una escala apropiada (1:2.000), por lo que se ha tenido que trabajar con una ampliación del plano (1:5.000) disponible.

Ello ha imposibilitado concretar el trazado del Sistema Local, que ha de establecer la conexión del sector con los sistemas insulares (Autopista y Carretera a Granadilla) y con Tabaiba.

En el desarrollo del Plan Parcial, se ha de prever este Sistema mediante un trazado que, partiendo del nudo de la Autopista, discorra hacia el Norte en paralelo a la Autopista hasta su enlace con la vía principal de Tabaiba. De él deberá partir el ramal que, recorriendo en zig-zag todo el ámbito del sector, conecte con la Carretera a Granadilla.

La cinometría de este territorio es bastante favorable para desarrollos urbanos del tipo Ciudad Jardín, si bien, en razón a su posición dominante respecto del entorno inmediato y respecto de la Autopista, tales desarrollos deben llevarse a cabo mediante tipologías edificatorias que no formen masas continuas y de grandes dimensiones. Estos terrenos presentan las características de un paisaje abierto y natural, al que hace referencia el Artículo 73 de la Ley de Suelo y concordantes del Reglamento del Planeamiento, por lo que su diseño urbanístico debe responder a las exigencias que al respecto establece dicho artículo.

Un condicionante más del diseño urbanístico del Plan Parcial es el que se deriva de los varios barrancos que atraviesan el sector, y de manera especial, el que discurre en paralelo con el de Barranco Hondo.

El Plan Parcial deberá superar necesariamente la discontinuidad territorial, mediante la implantación de los puentes que están previstos para configurar una trama urbana con homogeneidad homogénea. El coste económico que se deriva de esta determinación no podrá argumentarse para eludir su cumplimiento.

Dada la amplitud del Sector, éste podrá subdividirse en sectores independientes siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El coste de los puentes deberá ser asumido por el propietario del terreno que se beneficia de ellos.
2. El coste de los puentes deberá ser asumido por el propietario del terreno que se beneficia de ellos.
3. El coste de los puentes deberá ser asumido por el propietario del terreno que se beneficia de ellos.



a) Que quede garantizada la conexión entre ellos en, al menos, tres vías de tránsito rodado y a distinta cota.

b) Que la división se realice por el barranco que discurre por el centro del sector, de forma que los sectores resultantes queden con superficies sensiblemente iguales y formando unidades geográficas y urbanísticas homogéneas. A tales efectos, será de aplicación el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.

La edificabilidad del sector será de 0,25 m²/m². Este coeficiente no podrá ser aplicado a la superficie de Suelos Protegidos y deberá repartirse homogéneamente en todo el ámbito del sector, evitando así la aparición de masas excesivamente compactas de edificación.

El uso principal y dominante será el de Ciudad Jardín.

I. II. III.- SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO SAU I-1 Y SAU I-2.

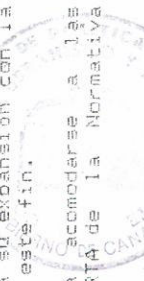
En la zona de La Cañada, al Norte de la Montaña del Hornilla, se ha delimitado un sector de Suelo Apto para urbanizar destinado a la implantación de industrias agropecuarias (SAU I-1), admitiéndose una tolerancia del 10% para industrias de carácter general.

Esta clasificación se justifica en función del alto grado de especialización que ha alcanzado el municipio de El Rosario en este tipo de industrias, y que tropiezan para su expansión con la carencia de suelo especialmente ordenado para este fin.

El Plan Parcial que lo desarrolle deberá acomodarse a las determinaciones previstas en la SECCION CUARTA de la Normativa Urbanística.

En cuanto al SAU I-2, su delimitación y clasificación ha sido propiciada por la Corporación, a la vista del auge alcanzado por el Polígono de Actuación nº 5 (La Campaña), en el que la demanda de suelo ha agotado en menos de un año, la oferta iniciada, puesta en mercado a raíz de la aprobación de la Ampliación de Delimitación de suelo Urbano que lo ordenó.

Ello ha sido debido, sin duda alguna, a la espectral actividad que se desarrolla directamente con la Autopista del Norte, que a la par de la localización en este entorno del nudo desde el que partirá la futura Autopista de conexión Norleste-Sur, por el trayecto.



Director General de Asesoría Técnica
nos y documentar los expedientes de
plazara del día 10 de 1960

A esta circunstancia se unen, en la actualidad, las de la existencia de buenos enlaces con la Autopista del Sur, en ambas direcciones, y la localización de la Planta de Transferencias del PIRS.

Estamos pues, en un territorio esencial dentro del sistema Insular de Actividades, Infraestructuras y Servicios; oportunidad que la Corporación Municipal valora como de interés estratégico para el Municipio.

Ante el antecedente de marginalidad industrial que motivó la primera Ordenación de la zona, se pretende adoptar las medidas preventivas necesarias capaces de garantizar el desarrollo racional, equilibrado y provechoso para el Municipio de este importante paquete de suelo.

A tal efecto, en la Normativa Urbanística se establecen las Directrices adecuadas para la formulación del Plan Parcial.

I-III SUELO URBANO.

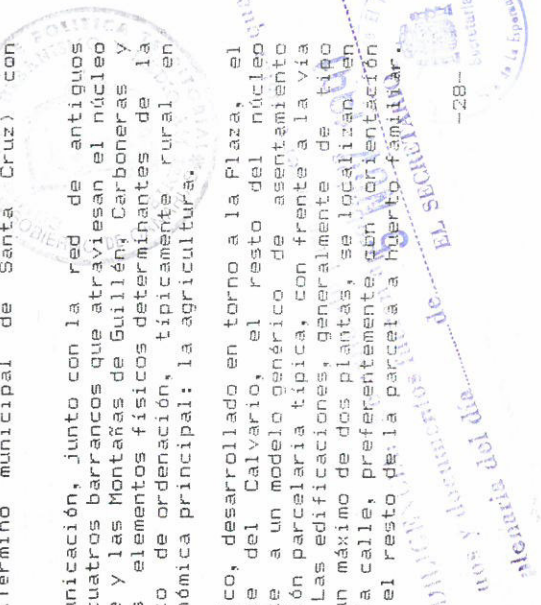
I.III.I.- NUCLEOS TRADICIONALES.

LA ESPERANZA - LAS ROSAS.

El núcleo urbano de La Esperanza - Las Rosas se ha desarrollado históricamente en torno al cruce de dos importantes vías de comunicación de la red insular y comarcal, la Carretera de La Laguna al Portillo y la que, atravesando el término municipal, enlaza el Sobradillo (Término municipal de Santa Cruz) con Tacoronte.

Estas dos vías de comunicación, junto con la red de antiguos caminos agrícolas, los cuatro barrancos que atraviesan el núcleo de dirección Este-Oeste y las Montañas de Guillén, Carboneras y Pereda, constituyen los elementos físicos determinantes de la estructura urbana objeto de ordenación, típicamente rural en orden a la actividad económica principal: la agricultura.

Salvo en el Centro Cívico, desarrollado en torno a la Plaza, el Ayuntamiento y la Calle del Calvario, el resto del núcleo responde mayoritariamente a un modelo genérico de asentamiento basado en una distribución parcelaria típica, con frente a la vía y trasera al barranco. Las edificaciones, generalmente de tipo unifamiliar aislado y un máximo de dos plantas, se localizan en la zona más próxima a la calle, preferentemente, con orientación Este-Oeste, destinándose el resto de la parcela a huerto-familiar.



La ordenación prevista se basa en el respeto de este modelo. En torno a los caminos, y en las zonas más consolidadas por la edificación, se han delimitado las franjas de suelo que reúnen las condiciones que, para el suelo urbano, establece el artículo 78 de la Ley de Suelo. Su anchura es variable, en función de la distribución de la edificación preexistente.

En el entorno a la Plaza del Ayuntamiento y en el paquete de suelo delimitado por la Carretera y las calles de l Calvario y del Sino, las edificaciones se distribuyen siguiendo un modelo más convencional, mediante adosamiento de edificios en varias casas de tipo plurifamiliar y tres plantas de altura.

En la zona Norte del núcleo se han producido los ensanches más recientes.

El primero de ellos, en el paquete de suelo delimitado por las calles del Sol, Arias Navarro, El Calvario y el Camino del Cascual.

Las piezas determinantes del ensanche han sido la construcción del Colegio de E.G.B., que ha dado lugar a la apertura de la Calle Víctor Zurita, la construcción asimismo de un grupo de viviendas sociales, ejecutadas por la Consejería de Obras Públicas, y el campo de fútbol, situado entre ambas edificaciones públicas.

La excelente urbanización (Calle transversal a Arias Navarro y el Calvario), el equipamiento escolar y deportivo que alberga, su topografía sensiblemente llana y su posición de centralidad, hacen que el desarrollo de esta paquete de suelo tenga carácter prioritario en el proceso de consolidación urbana de La Esperanza.

Las Normas prevén el desarrollo de este suelo mediante la delimitación de una Unidad de Actuación en el Suelo Urbano (Unidad de Actuación nº 1), en la que, con carácter indicativo, se han señalado las futuras vías interiores y el equipamiento (Plaza y ampliación del Colegio). Unas y otras, se han diseñado y dimensionado de manera que sea relativamente fácil compensar las diferentes afectaciones que deban producirse a los distintos propietarios del suelo, mediante un proyecto sencillo de reparcelación.

Las cargas de la urbanización correrán a cargo de los diferentes propietarios beneficiarios de aquella, y las cesiones al Ayuntamiento de los viales y equipamiento serán obligatorias y gratuitas de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Suelo.

En la misma zona, y al lado Este de la Carretera, se encuentra en avanzado estado de desarrollo la Segunda Unidad de Actuación (Unidad de Actuación nº 2), prevista en el Avance de las Normas, delimitada por la Carretera, el Camino de Carlote y la servientía prolongación hacia el S.E. de la Calle Víctor Zurita.

Mediante la tramitación y aprobación de un expediente de Ampliación de la Delimitación de Suelo Urbano, se ha incorporado este suelo a categoría de Urbano y puesto en marcha las dos promociones de viviendas que ya entonces se preveían, una de iniciativa privada y otra pública.

Ambas actuaciones garantizan la urbanización y la cesión obligatoria de suelo para equipamiento.

La tipología prevista en la edificación cerrada y dos plantas de altura. No obstante, y a diferencia del resto de las manzanas de edificación cerrada del núcleo, en esta zona se ha previsto, dado su carácter de viviendas unifamiliares, el retranqueo de la línea de edificación respecto de la alineación de la manzana, al objeto de incorporar al frente de la edificación un jardín delantero de tres metros de anchura.

Un tercer paquete de suelo, delimitado por las calles del Sol, Calvario, La Fuente y la Plaza del Ayuntamiento, completa las previsiones de nuevas colonizaciones de suelo en el entorno del centro cívico del núcleo de La Esperanza.

Siguiendo el modelo habitual de ocupación del Suelo del municipio, al que hemos hecho referencia, las edificaciones en esta manzana se sitúan mayoritariamente al borde de las calles que definen su perímetro, si bien existen ya algunas incipientes penetraciones como la del Camino de los Lirios y otras servientías, que, sin tener la entidad de caminos, constituyen su base primera, al servir de acceso a varias fincas y edificaciones interiores.

La delimitación de suelo urbano efectuada recoge fundamentalmente el suelo perimetral, quedando el interior como Suelo Rústico en su categoría de Asentamiento Rural, y ello en razón a la menor presión edificatoria y a la excesiva fragmentación parcelaria, que no aconseja apostar por la viabilidad de esta nueva unidad de actuación.

Al objeto de evitar que las eventuales edificaciones que pudieran autorizarse en esta segunda categoría de suelo pudieran comprometer, cara al futuro, la accesibilidad interior, se ha recogido en la Delimitación las penetraciones existentes, base de las futuras calles, así como la prolongación ascendente de la Calle Romeo Gorria

Puntualmente, este mismo criterio se ha utilizado en otras partes del Núcleo, para evitar el cierre prolongado de los frentes edificatorios de las vías principales, que eventualmente podrían dar lugar en el futuro a afectaciones sobre edificaciones consolidadas, cuando llegase el momento de desarrollar las interiores de las grandes manzanas definidas por la parcela principal.

En la trasera del Ayuntamiento existe un boquete que, junto con la plaza del Ayuntamiento y las áreas verdes para los ciudadanos, constituyen las dotaciones de zona verde previstas para este núcleo de población.



LLANO DEL MORO.

En este pequeño núcleo de población está situado en el mismo límite de la demarcación municipal con Santa Cruz, y se ha desarrollado en torno a la iglesia del lugar y el cruce entre la carretera de enlace con La Esperanza y el antiguo camino (hoy carretera) de San Francisco de Padua.

Junto con las edificaciones localizadas al otro lado de la demarcación municipal, forma físicamente una única entidad poblacional, a caballo entre los dos municipios.

Su crecimiento a corto y medio plazo se ha previsto en las Normas mediante la delimitación del Suelo Urbano consolidado, en las que se establece la previsión de un ensanche hacia el suelo intersticial, que se llevará a cabo a través del desarrollo de una Unidad de Actuación (U.A.-4).

En ella se ha previsto tanto el trazado de las futuras calles como la localización física de las cesiones obligatorias y gratuitas destinadas a espacios libres y equipamiento comunitario.

Tales cesiones, al igual que en el resto de las Unidades de Actuación en el suelo urbano delimitadas, deberán repartirse equitativamente entre los diferentes propietarios afectados por la Unidad, mediante la redacción del oportuno Proyecto de Reparcelación.

En el futuro deberá prestarse especial atención a este barrio, por cuanto que, ineludiblemente, repercutirá en él la presión edificatoria inducida desde Santa Cruz, y ello podría desbordar las previsiones ahora adoptadas.

Como una iniciativa específicamente indicada, tanto para este núcleo como para el resto de los colindantes con Santa Cruz, se considera del mayor interés y urgencia que el Ayuntamiento, de forma directa o a través de terceros, (GESTUR), impulse la promoción de suelo urbano en paquetes de menor cuantía. La puesta en marcha de estas iniciativas, auspiciada por la Corporación, en régimen de urbanización siguiera "Diferida", constituirá necesariamente un factor de equilibrio para el resto de la oferta en el mercado libre, y ello no sólo en coste, sino en cuanto a calidad urbanística y de servicios.

NUCLEOS URBANOS COSTEROS.

Se da esta denominación, para distinguirlos de los del interior, a los núcleos urbanos de San Isidro, Llano Blanco y Machado.

Son estos, pequeños enclaves de población, situados en las márgenes de la antigua carretera General a Granadilla.

Al Este de Tababa, se encuentra San Isidro y Llano Blanco y al Noroeste, apoyado en la carretera interior de enlace con La Esperanza, el de Machado.

Su desarrollo, (importante en términos relativos en los últimos años), se ha visto favorecido por el incipiente núcleo industrial colindante y las urbanizaciones de Tababa y Radazul.

El auge confirmado de esta última urbanización, y el previsible de Tababa, unido a la aprobación por la CUMAC de la Delimitación de Suelo Urbano Industrial de San Isidro (que ha permitido desbloquear jurídicamente el desarrollo de este sector) son razones de entidad suficiente como para presumir la aparición de crecimiento inducidos de autoconstrucción en estos núcleos.

Esta expansión presumible, se ha previsto que se desarrolle mediante la delimitación de Suelo Urbano en cada uno de los barrios señalados.

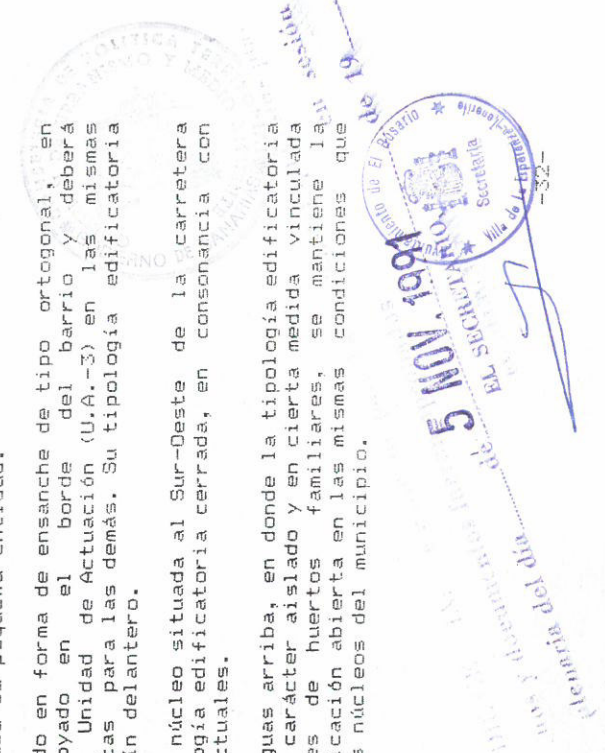
Dichas delimitaciones, se configuran urbanísticamente a partir de la incipiente red de caminos, calles y senderos que ha ido surgiendo espontáneamente a lo largo del tiempo.

Complementariamente, se han previsto pequeñas operaciones de ensanche, que salvo la residencial de San Isidro, no merece especial mención, dada su pequeña entidad.

Esta se ha diseñado en forma de ensanche de tipo ortogonal, en dirección Sur, apoyado en el borde del barrio y deberá desarrollarse como Unidad de Actuación (U.A.-3) en las mismas condiciones previstas para las demás. Su tipología edificatoria es cerrada con jardín delantero.

La parte de este núcleo situada al Sur-Deste de la carretera mantiene la tipología edificatoria cerrada, en consonancia con las preexistentes actuales.

De la carretera, aguas arriba, en donde la tipología edificatoria actual mantiene un carácter aislado y en cierta medida vinculada a las explotaciones de huertos familiares, se mantiene la tipología de edificación abierta en las mismas condiciones que para el resto de los núcleos del municipio.



Dicha revisión, deberá llevarse a efecto, mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, con el contenido, determinaciones y ámbito que al respecto se señala en los artículos 180 a 188 ambos inclusivos de la Normativa Urbanística y en la Disposición Final Primera, en lo que se refiere a la adecuación de la ordenación urbanística a la legislación de costas vigente.

En torno a tres principios fundamentales gira la propuesta de revisión prevista para este Plan en las Normas Subsidiarias que se elaboran.

- Respecto escrupuloso de las condiciones de aprovechamiento inicialmente previstas en el Plan Especial de 1970.
- Introducción de medidas correctoras de las desviaciones urbanísticas detectadas en el desarrollo del Plan (ver foto adjunta), mediante la adecuada concreción de las Ordenanzas relativas a uso, superficie, volumen y altura edificable.
- Introducción de medidas complementarias encaminadas a obtener una adecuada inserción del Plan que se revisa en la Estructura General y Orgánica del territorio costero municipal.

De cara a la concreción de estas directrices generales se ha suscrito un Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento, La Dirección General de Urbanismo y la Promotora, el pasado día 8 de agosto.

Dicho Convenio, en lo que no contravenga a las Normas Subsidiarias, se incorpora a las mismas, con carácter vinculante a todos los efectos (Anexo nº II).

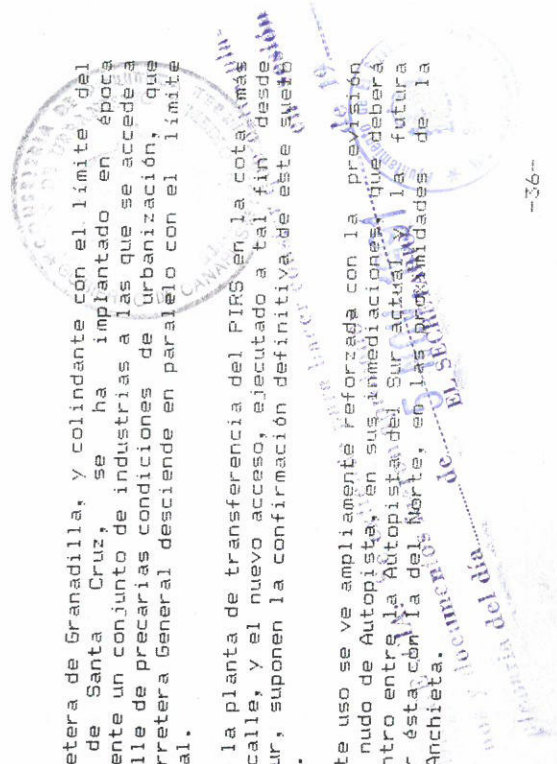
I. III. III SUELO URBANO INDUSTRIAL.

SAN ISIDRO - LA CAMPANA.

Al Sur de la carretera de Granadilla, y colindante con el límite del Término Municipal de Santa Cruz, se ha implantado en época relativamente reciente un conjunto de industrias a las que se accede a través de una calle de precarias condiciones de urbanización, que partiendo de la Carretera General desciende en paralelo con el límite del Término Municipal.

La implantación de la planta de transferencia del PIRS en la cota más baja de la citada calle, y el nuevo acceso, ejecutado a tal fin desde la Autopista del Sur, suponen la confirmación definitiva de este suelo para uso industrial.

Su aptitud para este uso se ve ampliamente reforzada con la previsión de ejecución de un nudo de Autopista, en sus inmediaciones que deberá resolver el encuentro entre la Autopista del Sur actual y la futura que deberá enlazar esta con la del Norte, en las proximidades de la Glorieta del Padre Anchieta.



CAPITULO II ESQUEMA INDICATIVO DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.



En sesión de 5 de noviembre de 1991 para hacer constar que estos pla-

en sesión

nos y documentos fueron aprobados el día 5 NOV. 1991 de 19

de EL SECRETARIO,

plenaria del día



II. I SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

El esquema indicativo de redes y servicios del territorio municipal, referido a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y de equipamiento comunitario, constituye un elemento esencial de la ordenación del territorio por cuanto implica el primer grado de aproximación hacia la vertebración de los diferentes núcleos urbanos y de ésta con el conjunto de las actividades productivas del municipio y con el entorno geográfico próximo.

En el caso que nos ocupa, la mayor incidencia del esquema diseñado se produce en el área costera, donde los asentamientos se han desarrollado a través de un proceso de relativa aceleración y carente de una visión de conjunto e integradora.

De una parte, las actuaciones urbanísticas de segunda residencia y turísticas se han implantado espaldas contra espaldas y sin coordinación alguna, y de otra, las áreas de desarrollo marginal de tipo industrial y residencial, aparecidas en su entorno, conforman un aglomerado heterogéneo y disperso.

En conjunto, constituye el fenómeno urbano más joven y de mayor entidad del municipio y el que acumula mayores carencias de intercomunicación.

En el momento en el que el municipio afronta por vez primera la elaboración de su planeamiento general, resulta el más propicio para definir las condiciones que deban regular su desarrollo a medio plazo, por cuanto que actualmente podemos decir que nos encontramos a mitad de camino en el proceso de consolidación de las actuaciones de Radazul y Tabalba, y de despegue del resto del término municipal.

En cuanto a los demás asentamientos, localizados en las zonas altas del Término, al tener un desarrollo en el tiempo, más pausado y de menor entidad, han ido encontrando mejor acomodo territorial sobre la Red Viaria general. Red viaria que por tratarse de un Municipio intersticial entre otros cuatro de cierta importancia, se ha visto favorecido por la necesidad de intercomunicación entre sus colindantes.

A través de la información hemos visto cómo el Municipio de la Esperanza está situado en la antesala de Santa Cruz y rodeado por los de Candelaria, La Laguna y Tacoronte.

Como consecuencia de ello, aparece atravesado en todos los sentidos por vías de tránsito, lo que lo permite disfrutar de un esquema de comunicaciones bastante completo.

Además, por tratarse de un territorio eminentemente agrícola, a lo largo del tiempo ha ido apareciendo toda una trama de caminos rurales que han servido de base de apoyo para el desarrollo de los diferentes asentamientos.

En la parte alta del Término, la Red de vías propuestas por las Normas se limita a recoger las preexistentes (si bien regulando los correspondientes ensanches), en la medida en que se consideren suficientes para atender a medio plazo las necesidades de intercomunicación y accesibilidad que dichos núcleos demandan.

Las únicas propuestas de nuevas vías corresponden a las de las Unidades de Actuación, así como a las penetraciones indicativas señaladas en las mantas de la Esperanza. Las vías que, por su mayor entidad, precisaban dejar previstos los accesos a las zonas interiores.

En cuanto a la zona costera sometida a desarrollos urbanos, la mayor entidad y dinámica urbana hacen necesario establecer un esquema viario complementario del existente, que garantice la adecuada intercomunicación entre los diferentes núcleos en desarrollo y de estos con los nuevos que las Normas prevén.



- Iglesia de La Esperanza.
- Iglesia de Las Rosas.
- Iglesia de San Isidro.
- Iglesia de Llano del Moro.

Escolar.

- La Esperanza. 21 Ud. EGB
- Las Rosas. 4 Ud. EGB + Unitaria.

Proyecto de otras 5 Unidades de EGB.

- Escuela Hogar. 16 Ud. Preescolar.
- San Isidro. 2 Ud. Preescolar.
- Llano del Moro. 2 Ud. Preescolar.
- Machado. 2 Ud. Preescolar.
- La Erilla. 2 Ud. Preescolar.

Proyecto de otras dos unidades.

29.- ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDES.

Existentes.

- Bosque de La Esperanza.
- Plaza de La Esperanza.
- Plaza Llano del Moro.
- Plaza San Isidro.

Previsto.

- Plaza Unidad de Actuación nº 1.
- Plaza Unidad de Actuación nº 2.
- Plaza y Parque Urbano Unidad de Actuación nº 3.
- Plaza parte alta de San Isidro.
- Parque urbano de litoral entre Radazul y Costa Cariciá, en los terrenos ganados al mar y desembocadura del Barranco.
- Parque Urbano de litoral de Radazul en terrenos ganados al mar junto al Puerto Deportivo.
- Parque Urbano deportivo y cultural de Llano del Moro UA 5.
- Parque Urbano deportivo y cultural de Machado.
- Parque Urbano Suelo Industrial (U.A.4).

30.- SUELO URBANIZABLE.

Parques y jardines de interés general.

Previstos.

-Parque Urbano y deportivo, parte alta de Tabaiba.

49.- EQUIPO INSULAR.

Cárcel Provincial.

Santa Cruz de Tenerife, a 1 de abril 1990.

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.
Arquitecto.



5 NOV 1990
 GOBIERNO DE CANARIAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO
 VILLA DE LA ESPAÑOLA

Apelación nº 1.440/85
Señalamiento:
4-Marzo-1.987

A.E.M.R.

OR586366

7 8 15 1987

SECRETARÍA Sr. Cabrena

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El Ayuntamiento Pleno de El Rosario acordó en 25 de marzo de 1.983: "1º.- Requerir a la Entidad Mercantil PROYECTOS INSULARES, SOCIEDAD ANÓNIMA, como promotora del Plan Especial Tabalba, para que preste fianza e aval bancario por importe de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTAS MIL DOSCIENTAS NOVENTA Y UNA PESETAS (189.600.291 Pts.-) a fin de responder de la ejecución de la urbanización, conforme a los compromisos libremente contraídos al solicitar la aprobación del Plan.- 2º La fianza o aval bancario a que se refiere el apartado anterior habrá de prestarse ante esta Corporación en el plazo improrrogable de TRES DIAS contados a partir del momento de la notificación de éste acuerdo.- 3º.- Las obras que habrá de ejecutar la Entidad Mercantil Proyectos Insulares, Sociedad Anónima son las que se relacionan en el informe redactado por técnico competente y que figura anexionado al presente acuerdo. Tales obras deberán ejecutarse, directamente por la Entidad promotora antes del día SIETE DE NOVIEMBRE DE 1.983. (7-11-1.983).- 4º.- Si no se constituyera la fianza o el aval bancario que determina el apartado 1º de éste acuerdo en el plazo de TRES DIAS señalado, y en cuantía indicada, se procederá de inmediato a iniciarse el correspondiente procedimiento de apremio a fin de garantizar a esta Corporación los recursos económicos para proceder a la ejecución subsidiaria de las obras".

Segundo.- Proyectos Insulares, S. A. Interpuso contra el anterior acuerdo recurso contencioso-administrativo ante la Sala Jurisdiccional de la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife, en el que formalizó su demanda con la súplica de que se dictara sentencia por la que "con estimación del recurso contencioso-administrativo

SENTENCIA

Excmos. Sres:

Don José Ignacio Jiménez Hernández.

Don Antonio Bruguera Manté.

Don Saturnino Gutierrez de Juana.

En la Villa de Madrid
a dieciséis de marzo de mil
novecientos ochenta y siete
VISTO el recurso de

apelación interpuesto por el Ayuntamiento de El Rosario, representado por el Procurador D. Santos de Gandarillas Carmona, bajo la dirección de Letrado; siendo parte apelada Proyectos Insulares, S.A. con la representación del Procurador Don Luciano Rosco Madal, bajo la dirección de Letrado; y estando promovido contra la sentencia dictada en 17 de mayo de 1.985 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en recurso sobre plazo de ejecución de la Urbanización de Tabalba.

Es Ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Bruguera Manté, Magistrado de esta Sala.

OR5863666

tivo interpuesto por esta parte, 1º) Declare la nulidad del acto recurrido, por contrario a derecho, con cuantos pronunciamientos legales sean inherentes a dicha declaración y, específicamente, el levantamiento del embargo municipal sobre los bienes propiedad de mi representada. - 2º) Declare la procedencia de indemnización por daños y perjuicios, que la Corporación demandada deberá satisfacer a "Proyectos Insulares S.A." - 3º) Condene a la Corporación recurrida a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y, en su consecuencia, a abonar a mi representada, en concepto de indemnización, la cantidad que sea procedente, conforme a la evaluación que habrá de llevarse a cabo en ejecución de sentencia". Dado traslado a la representación del Ayuntamiento de El Rosario, contestó la demanda suplicando que se dictara sentencia "por la que se acuerde la íntegra desestimación del recurso interpuesto por la contraparte, al haber sido dictado el acto impugnado totalmente ajustado a Derecho". Recibidos los autos a prueba y evacuado el trámite de conclusiones, la expresada Sala dictó sentencia con la siguiente parte dispositiva: " F A - L L A M O S: Que debemos estimar y estimamos el presente recurso interpuesto por la representación de "Proyectos Insulares, S.A." contra acuerdo del Ayuntamiento de El Rosario a que se contrae la litis, el que anulamos por contrario a Derecho, debiéndose por el dicho Ayuntamiento alzarse el embargo trabado por este concepto en los bienes de la recurrente, desestimando el resto de las pretensiones de la demanda, sin especial imposición de costas a ninguna de las partes".

Tercero.- Contra la anterior sentencia se interpuso el pre-

sente recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, con emplazamiento de las partes para ante este Tribunal, verificándose dentro de término; y, no estimándose necesaria la celebración de vista, presentaron las partes sus respectivos escritos de alegaciones. Concluida la discusión escrita, se acordó señalar para la votación y fallo el día 4 de marzo de 1.987.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El Ayuntamiento de EL ROSARIO recurre ante este Tribunal la Sentencia dictada el 17 de Mayo de 1.985 por la Sala de la presente Jurisdicción de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife que estimó el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto ante ella por la Razón Mercantil "PROYECTOS INSULARES S.A" y anuló el Acuerdo del citado Ayuntamiento de 25 de Marzo de 1.983 que ordenó a aquella Sociedad constituir una fianza o aval bancario de 109.600.291 pts para responder de la ejecución de las obras de urbanización que faltan realizar para llevar a la práctica el Plan Especial "TABAIDA", con apercibimiento de apremio si no se prestaba dicha fianza o aval y le ordenó también ejecutar las obras de urbanización detalladas en el Informe redactado por el Arquitecto Municipal que iba anexo al propio acuerdo, expresándose asimismo que debía ejecutarse antes del día 7 de noviembre de 1.983.

Segundo.- Son antecedentes necesarios para la correcta comprensión y resolución del presente recurso, según resultan de los expedientes administrativos y de las actuaciones procesales, los siguientes: a).- La Comisión Provincial de Urbanismo de Santa



OR5863668

Cruz de Tenerife aprobó definitivamente el 7 de Noviembre de 1.968 el Plan Especial "TABALDA" del Municipio de EL ROSARIO, de iniciativa particular y promovido por la Sociedad apelada, habiéndose publicado tal aprobación en el B.O.P. del día 20 del mismo mes y año (folio 37 de los autos).- b) La entidad Promotora debía ejecutar dicho Plan en 5 fases o etapas de 3 años cada una; siendo pues el plazo total de ejecución de 15 años (páginas 12 a la 18 de la Memoria).- c) El presupuesto total de las obras de urbanización a realizar era de 69.041.300 pts sin hacerse ninguna previsión de actualización del mismo por razón del tiempo de ejecución, habiéndose presupuestado gastar 33.840.600 pts el primer trienio, 12.500.000 pts el segundo, 10.600.500 pts. el tercero, 4.000.000 pts el cuarto y 6.100.200 pts el quinto y último con el ya aludido total de 69.041.300 pts en los 15 años (págs. 17 y 18 de la Memoria); habiendo la Promotora manifestado en la propia Memoria del Plan que "para asegurar la ejecución de la Urbanización, ofrece la garantía del 25% del valor de los terrenos, estimados según el líquido imponible asignado por el Servicio del Catastro de la Riqueza Rústica de la Delegación de Hacienda, aunque también hace la petición dicha entidad promotora, para que se le exima de la constitución y pago de tal garantía, por tener que sufragar los cuantiosos gastos que las obras de urbanización requieren y estar debidamente garantizada la actuación de los promotores con otras realizaciones desarrolladas y ejecutadas en la Isla, como puede servir de ejemplo la Urbanización Parque Residencial GUAJARA, en La Laguna".- d) No aparece que dicha Promotora constituyera nunca garantía alguna para asegurar la ejecución de la urbanización.- e).- El proyecto de Urbanización fue aprobado

el 23 de Diciembre de 1.971 y publicada esa aprobación en el B.O.P. de 10 de enero de 1.972 (folio 40 de los autos).f).- El 10 de enero de 1.973, o sea, casi 15 años después de la aprobación definitiva del Plan y más de 11 años después de la aprobación también definitiva del Proyecto de Urbanización, el Arquitecto Municipal hace una valoración de urgencia de las obras de urbanización que aún faltan ejecutar y la valoración asciende a la cantidad de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTAS MIL DOSCIENTAS NOVENENTA Y UNA Pts. (169.600.291 pts).- g).- Y en su vista el Ayuntamiento adopta el Acuerdo recurrido de 25 de marzo de 1.963 en el que exige a la Promotora el afianzamiento o aval de dicha suma y la terminación de las obras de urbanización antes del día 7 de noviembre de 1.963 según el detalle de obras contenido en el Informe del propio Arquitecto Municipal. Y, h).- En el proceso se ha acreditado que las obras que faltan realizar para concluir la Urbanización conforme al Plan y al Proyecto de Urbanización, no asciende a la indicada suma de 169.600.291 Pts. fijada en apresurada valoración por el Arquitecto Municipal sino a la cantidad de 375.966.251 Pts (Dictamen Pericial del Arquitecto forense en los folios 120 al 126 de los autos, nombrado perito por insinuación, folio 10 de los mismos).

TENERO.- Apareciendo plenamente demostrado que el Proyecto de Urbanización del Plan "TABALDA" fue aprobado definitivamente el 23 de Diciembre de 1.971 y publicado en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife el día 10 de enero de 1.972, es claro que el "dies a quo" o fecha de la que se ha de partir para computar el plazo de los 15 años para la ejecución del indicado Plan es el de la expresada fecha de 10 de enero de 1.972 en que se publicó la

Relación N° 1.440/85

OR5863674

aprobación definitiva de su Proyecto de Urbanización sin el que dicho Plan no podía legalmente comenzar a ejecutarse conforme al artículo 11,1 de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956; así pues, los quince años fijados en el Plan Parcial para su realización hay que contarlos desde el referido día 10 de enero de 1.972 en el que se publicó la aprobación del Proyecto de Urbanización y por tanto los 15 años acabaron el 10 de enero de 1.987 y no el 7 de noviembre de 1.983 que dice el Acuerdo Municipal impugnado; siendo por tanto improcedente el particular de ese Acuerdo en cuanto ordenó a la Promotora la terminación de las obras de urbanización antes del día 7 de noviembre de 1.983, pues, como decimos, los 15 años para la ejecución del Plan deben contarse desde que es legalmente posible comenzar a llevarlo a la práctica y esto ocurrió el 10 de enero de 1.972; por ello procederá anular el particular del Acuerdo recurrido.

CUARTO.- El mismo Acuerdo dice que las obras que habrá de ejecutar la Promotora son las que relaciona el informe que acompaña como anexo al propio acuerdo; lo cual tampoco se puede aceptar porque tal determinación podría implicar la exigencia de obras distintas de las fijadas en el Plan y en el Proyecto de Urbanización aprobados (la compulsu y comprobación de esto no ha sido efectuada ni en el expediente ni en los autos y resultada por lo demás complejísima dada la gran extensión en partidas y conceptos del mencionado Informe en relación con los contenidos del Plan y del Proyecto de Urbanización); por lo que a falta de esta compulsu que habría sido imprescindible para poder declarar conforme a De-

recho este otro particular del Acuerdo, deberemos también anularlo a fin de que en el lugar del mismo rijan los preceptos pertinentes de la Ley del Suelo (artículos 44 de la de 12 de Mayo de 1.956 y 56 del vigente texto refundido de 9 de Abril de 1.976) con arreglo a los cuales las obras de urbanización que la sociedad Promotora ha de efectuar son las determinadas en el Plan y en su Proyecto de Urbanización.

QUINTO.- En cuanto a la exigencia de la fianza o aval por valor de los 189.600.291 Pts. que impone el Acuerdo recurrido para responder de la ejecución de las obras de urbanización que faltan, se ha de señalar que no aparece que la promotora, como queda ya consignado, haya constituido nunca garantía alguna para asegurar la obligación de urbanizar a la que se comprometió, a pesar de que este aseguramiento venía impuesto preceptivamente en los artículos 41,2-e), 135,1 y 140 de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.956 entonces vigente; y como que la garantía mínima que debió constituirse según el artículo 135,1 en relación con el 140 de la expresada Ley era el equivalente al 25% del valor de las fincas y no se ha acreditado que la garantía que se exige de 189.600.291 Pts. exceda del 25% de dicho valor, no puede decirse que sea ilegal la imposición de esta garantía que era y es obligatoria; y tanto más aquí en donde aparece que cuando está faltando apenas dos años para acabarse el plazo de los 15 de ejecución del Plan hay obras de urbanización pendientes por valor de 375.966.251 pts.; por lo que exigir aquella garantía mínima fué medida de elemental prudencia.

SEXTO.- La Sentencia apelada limita su análisis a discernir si el 25 de Marzo de 1.983 en que se adoptó el Acuerdo impugnado



OR5863676

había o no transcurrido el plazo de la ejecución del Plan, llegando a la conclusión negativa con la que coincide en este punto este Tribunal; mas la Sentencia recurrida no se plantea después el hecho básico de si realmente existe o no garantía que asegure la ejecución de las obras de urbanización como estaba impuesto en los indicados artículos 135, 140 de la Ley del Suelo de 1.956 en relación con el 140 de la misma Ley; sin que el Acuerdo del Ayuntamiento de 16 de Agosto de 1.968 que dió aprobación inicial al Plan Especial cumpla en modo alguno esta exigencia; por todo lo cual debemos estimar el recurso de apelación del Ayuntamiento de EL ROSARIO y revocar la Sentencia recurrida para mantener la exigencia de dicho afianzamiento o aval por la aludida suma de 189.600.291 pts. con el embargo subsidiario trabado para asegurar el cumplimiento de las obras de urbanización pendientes.

SEPTIMO. - En cuanto a costas no hay motivo para su imposición.

F A L L A M O S

Que estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de EL ROSARIO contra la Sentencia dictada por la Sala de nuestra Jurisdicción de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en fecha 17 de Mayo de 1.985 en el recurso nº 121/1.984 de los de aquel Tribunal interpuesto ante el mismo por la Razon mercantil "PROYECTOS INSULARES, S.A." contra el Acuerdo del Ayuntamiento de EL ROSARIO de 25 de Marzo de 1.983 y con- tra el de desestimación presunta del Recurso de reposición, cuya

lencia revocamos; y estimando en parte el recurso Contencioso - Administrativo interpuesto por la referida Sociedad "PROYECTOS INSULARES, S.A." contra los Acuerdos referidos declaramos que los mismos son conformes al Ordenamiento Juridico excepto en los articulares que impusieron la terminación de las obras de urbanización de la finca de que se trata antes del día siete de noviembre de 1.983 y que señalaron que las obras que la Promotora debía ejecutar eran las relacionadas en el informe apexionado al acuerdo, particulares que anulamos por ser la fecha de obligada terminación de las obras la de 10 de Enero de 1.987 y las obras que deben ejecutarse son las determinadas en el Plan Especial y en el Proyecto de Urbanización; desestimamos el resto de las peticiones de la demanda. No imponemos las costas a ninguna de las partes en ninguna de las dos instancias de este proceso.

Así por esta nuestra sentencia que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Interfiliado de la Secretaría de Política Territorial y Medio Ambiente y Urbanismo. - José Ignacio Jiménez. - Antonio Bruguera. - Antonio Jiménez. - Ayuntamiento. - PUBLICACIÓN.- Leída y publicada por el anterior secretario, en audiencia pública, por el Excmo. Sr. Antonio Bruguera, Registrador Ponente en estos autos, y por el Sr. Secretario, certifico. - Evaristo Cabrera. - Rubricado por el Sr. Secretario.

Se presento concurrido bien y fielmente con el original a que se remite.



5100145811531410000
 Se extiende para fines de garantía que estos pliegos sean
 19
 El Sr. Secretario

[Handwritten signature]



El Secretario, de 19 de 1991, en sesión plenaria del día 5 de Noviembre de 1991, se acordó por hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados por el Ayuntamiento de El Rosario, en sesión plenaria del día 5 de Noviembre de 1991.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL ILLUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO, LA SOCIEDAD ANONIMA "RADINSA" Y LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS BASES DE LA REORDENACION DEL SUELO URBANO PROCEDENTE DEL PLAN ESPECIAL RADAZUL Y SU ZONA DE INFLUENCIA INMEDIATA, POR LO QUE HACE A LOS TERRENOS DE LA INDICADA SOCIEDAD INCLUIDOS EN DICHO AMBITO.

En El Rosario, a de de 1.988.

REUNIDOS

D. AUGUSTO MENVIELLE LACCOURREYE, Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, en nombre y representación de la Comunidad Autónoma de Canarias, según lo dispuesto en el artículo 32.k) de la Ley Territorial 8/1986 de 10 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias;

D. MACARIO BENITEZ GIL, Alcalde del Ilustre Ayuntamiento de El Rosario, actuando en nombre y representación de éste, en virtud del acuerdo adoptado al efecto por el Pleno de la Corporación, en sesión de

D. BERNABE HERNANDEZ GONZALEZ, con D.N.I. nº 41.783.458, y D. ISIDRO GONZALEZ HERNANDEZ, con D.N.I. nº 41.876.071, actuando en nombre y representación de la Sociedad Anónima RADINSA, con domicilio en la parcela nº 1 de la Urbanización Radazul, de la que ambos son socios-administradores únicos.

Interviene también D. FRANCISCO MONTESEDUCA SANTANA, Director General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo de Canarias, en ejercicio de sus atribuciones como tal, y en tanto que mediador e impulsor en el proceso de concertación que por medio del presente documento se instrumenta.

En la calidad en que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad legal para obligarse a otorgar el presente Convenio, a cuyo efecto

EXPONEN

Que el Ilustre Ayuntamiento de El Rosario ha acometido la elaboración de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento del Término Municipal, cuyos trabajos de redacción se encuentran en avanzado estado, una vez sometido a participación pública el correspondiente Avance y cubierto dicho trámite, de suerte que es posible a estas fechas conocer, tanto los criterios, objetivos y soluciones contenidos en los indicados trabajos, como las observaciones, sugerencias y alternativas formuladas a los mismos por los interesados con ocasión del trámite de participación pública.

Así las cosas y resultando que en el ejercicio de la función de ordenación urbanística, sin perjuicio de su naturaleza de potestad pública, ha de suscitarse la participación de la iniciativa privada en la medida más amplia posible, de manera que, sin merma, desde luego, del interés general y con escrupulosa observancia del derecho necesario, se ponderen al tiempo los legítimos intereses de los propietarios del suelo afectado por la ordenación, en el propósito de procurar así la cohesión de uno y otro interés - público y privado - en términos de una síntesis favorable a la mejor y más armoniosa realización de ambos, todo lo cual constituye no sólo un imperativo legal expreso, a tenor de lo dispuesto al respecto en el art. 4 de la Ley del Suelo, sino una exigencia, incluso, de estricta lógica urbanística, cuya traducción más acabada es alcanzable - dentro siempre del necesario respeto a los límites institucionales y legales de la potestad de planeamiento - por la vía de los convenios urbanísticos, de cada vez más generalizada utilización en nuestro sistema jurídico-urbanístico, tanto por sus evidentes ventajas en cuanto al conocimiento y valoración pormenorizados de las expectativas y posibilidades reales de los propietarios del suelo sujeto a ordenación, cuanto por viabilizarse por su través, en beneficio de la colectividad, la asunción por dichos propietarios de determinadas obligaciones, cesiones y/o cargas urbanísticas por encima de los estándares legales directamente exigibles, cuyo incremento o mejora no sería factible fuera del proceso de concertación.

Considerando que la representación de RADINSA ha expresado en el trámite de participación pública su

voluntad de concertarse con el Ayuntamiento a los efectos reseñados por lo que hace a los terrenos de que es propietaria, tanto en el ámbito del Plan Especial Radazul, como en su inmediata zona de influencia entre el límite interior de dicho Plan y el núcleo urbano de Llano Blanco, y ello en términos que, tomando en consideración sus observaciones, sugerencias y alternativas, se posibilite a un tiempo no solo la adecuada satisfacción de los criterios, objetivos y soluciones previamente consignados en los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias y Complementarias para dichos terrenos, sino también la mejora e incremento voluntario del régimen legal de deberes y cargas correspondientes a los mismos, sin entidad asumidas, de las obligaciones por dicha entidad asumidas, como promotora del Plan Especial Radazul y aun pendiente de cumplimiento, en la medida en que no sean alteradas por la reforma que del suelo urbano por el generado disponga en definitiva el planeamiento en preparación, todo lo cual justifica y hace especialmente pertinente el presente Convenio urbanístico, -tal y como así ha sido destacado y recomendado por la Dirección General de Urbanismo, bajo cuyos auspicios el mismo se celebra-, atendida la problemática generada en el ámbito del Plan Especial Radazul como consecuencia de las diversas deficiencias técnicas detectadas en el desarrollo de su ejecución, entre las que cabe señalar, como más importantes: la inaccesibilidad de su Puerto Deportivo, con posterior aprobación en Consejo de Ministros del mismo y de su vía de acceso; la incidencia del ensanche para transformación de la antigua Autovía del Sur en la actual Autopista, y, en particular, la relativa a los resultados inadecuados y polémicos de la aplicación de la actual Ordenanza de Edificación, por razón de su equívoca redacción (art. 17 sobre condiciones de volumen), estado de cosas que, en todo caso, ha de superarse necesariamente por imperativo indeclinable de lo dispuesto al efecto en las Normas Subsidiarias y Complementarias en redacción.

En su virtud, las partes otorgan el presente Convenio urbanístico con sujeción a las siguientes

C L A U S U L A S

PRIMERA.- La revisión del Plan Especial Radazul, a que se refieren los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento

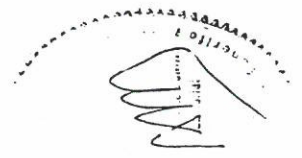
de El Rosario sometidos a participación pública, se realizará en calidad de reordenación del suelo urbano generado por la ejecución de éste en todo su ámbito, mediante su remisión por éstas a un Plan Especial de Reforma Interior de tramitación y aprobación simultánea, en la medida de lo posible, a dichas Normas, todo ello, sobre la base sustancial y en cumplimiento de los criterios y soluciones contenidas en los trabajos para la elaboración de las reiteradas Normas Subsidiarias, interpretadas a la luz del presente Convenio y en un plazo no superior a tres meses a partir de la fecha de su firma. RADINSA se obliga a abonar en su totalidad los honorarios y toda clase de gastos que se ocasionen por la redacción y tramitación del instrumento urbanístico dirigido a tal fin.

SEGUNDA.- A los anteriores efectos, para procurar el marco físico más idóneo a la óptima resolución de la problemática abordada, y sin perjuicio, en su caso, de lo que se dispone en la cláusula Sexta, se establece como ámbito territorial de la actuación objeto de convenio el coincidente no solo con el ámbito completo del Plan Especial Radazul, sino además, y previa su clasificación como suelo urbano, el correspondiente a la porción de terreno situado entre el límite interior del referido Plan Especial y el núcleo urbano de Llano Blanco, según se delimita todo ello en plano anexo al presente Convenio, para que forme parte del mismo.

Dicha delimitación, que permite la configuración de una unidad de planeamiento y gestión plenamente homogénea, autónoma y de perímetro definido con arreglo a los parámetros legales del art. 32 del Reglamento de Planeamiento, esto es: por el mar, dos barrancos y una vía de sistema general, encuentra, además, su justificación, por un lado, en la necesaria consideración de toda la superficie del Plan Especial Radazul como suelo urbano resultante de su ejecución en al menos el grado de urbanización o consolidación de la edificación con arreglo al cual el art. 78 de la Ley del Suelo así lo impone, tal y como la representación de RADINSA ha acreditado cumplidamente, tanto en reunión celebrada el 15 de Marzo de 1.988 en la sede de la Consejería de Política Territorial con el Director General de Urbanismo, el Alcalde del Ayuntamiento de El Rosario y sus respectivos equipos técnicos, cuanto con ocasión de las alegaciones deducidas por dicha entidad en el trámite de participación pública relativo a los trabajos de elaboración de las Normas



Se otorga en su virtud el presente convenio urbanístico con sujeción a las siguientes cláusulas



Subsidiarias, y por otro, en la absoluta conveniencia de incorporar a la actuación el islote de terreno situado entre el límite interior del Plan Especial Radazul y el núcleo de Llano Blanco, cuya funcionalidad como suelo rústico residual es nula, considerada su escasa superficie y la tensión e influencia que sobre ella proyectan ya los suelos urbanos que la circundan en todo su perímetro, máxime si como consecuencia de tal incorporación no sólo se asegura, desde luego, para dicha porción, por vía del presente Convenio, la reserva de suelos para dotaciones y equipamientos, la cesión del 10% del aprovechamiento medio y las cargas de urbanización propias del suelo urbanizable, sino que se posibilita además la localización en su contexto de mayores reservas con destino al mejoramiento del nivel de dotaciones y equipamientos del actual suelo urbano de Radazul, incluso por encima de los estándares legales que corresponderían, según la vigente Ley del Suelo, al área del mismo comprendida entre la Autopista y su límite interior en la hipótesis de que cupiera considerarla como urbanizable, y la cesión voluntaria al Ayuntamiento de, además, el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a dicha área.

Sobre la base del planteamiento precedente, las partes convienen además, como previsiones concretas para el desarrollo y ejecución de la actuación prevista, en lo que atañe a los terrenos afectados: los principios y directrices sustancial con trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias y Complementarias, las que se recogen en las cláusulas que siguen y que al efecto se atienen al mismo orden expositivo de dichos principios y directrices.

TERCERA. - Se mantendrán para todo el ámbito de la actuación las condiciones de aprovechamiento lucrativo del Plan Especial Radazul, que por tanto se harán extensivas a la porción de terreno entre el límite interior de dicho Plan y el núcleo de Llano Blanco, con el consiguiente incremento de tales condiciones en su cómputo global para todo el ámbito de la actuación en la proporción correspondiente a la superficie del nuevo suelo incorporado.

Sin perjuicio de lo anterior, se fijará como parámetro de densidad para todo el ámbito de la actuación el de 128 habitantes por hectárea, que se compensará, con craces, con las descalificaciones de determinadas parcelas actualmente edificables para su reclasificación como terrenos no edificables por

razón de protección del paisaje y con la previsión de mayores reservas para equipamientos, así como a virtud de las cesiones voluntarias de suelos lucrativos que se practicarán a favor del Ayuntamiento, tal y como se precisa todo ello en las Cidusulas Séptima y Octava, lo que encuentra además su motivación en la lógica equiparación del referido parámetro con lo que al respecto disponen los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias para los suelos urbanizables turísticos de nueva creación en el municipio y concuerda, en todo caso, con la situación registrada en el resto del planeamiento similar en la Isla.

CUARTA. - Para la corrección de las disfunciones urbanísticas advertidas con ocasión del desarrollo del Plan Especial Radazul, se concretará al máxima el tenor de la Ordenanza reguladora de usos, superficies y alturas edificables, mediante la precisa determinación para cada parcela de los parámetros relativos a:

- superficie
- altura
- ocupación
- edificabilidad medida en m^2/m^2
- densidad medida en m^2 de solar/persona
- retranqueos

tal y como los mismos se concretan, parcela a parcela, en documento anexo al presente Convenio para que forme parte del mismo y en cuya conformación han primado los siguientes criterios:

- a) Salvaguarda de la realidad física del terreno en cuanto a su superficie y topografía, de modo que no se produzcan alteraciones significativas de ésta.
- b) Reordenación del volumen en solares de costa, al objeto de implantar en aquéllos con desmontes ya realizados soluciones edificatorias más racionales que las desarrolladas hasta la fecha y del menor



5 NOV 1981
SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA
GOBIERNO DE CANTABRIA

impacto ambiental posible.

c) Formulación de los parámetros de aprovechamiento, en términos de claridad y concreción tales, que sólo sea factible su aplicación literal sin posibilidad de interpretaciones expansivas y, en concreto, supresión absoluta del plus de aprovechamiento bajo rasante a que se refiere el art. 17 de las condiciones de volumen de la Ordenanza del Plan Especial Radazul, por lo que hace al volumen situado bajo el plano de unión de las rasantes de las vías en los puntos en que delimitan los solares.

QUINTA.- En orden a procurar una adecuada inserción del suelo sujeto a la actuación en la Estructura General y Orgánica del territorio costero municipal, se prevenirán las conexiones viarias intersectoriales con los Planes Limitrofes de Taboiba y Costa Cariciá, que se indican en los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias, conviniéndose en la cesión voluntaria del suelo propiedad de RADINSA afectado con el correspondiente trazado, así como en la asunción del compromiso por ésta de contribuir proporcionalmente a la parte del coste que en su ejecución le correspondía.

SEXTA.- En cuanto a la figura para la ordenación de los terrenos a que se refiere el presente Convenio y al ámbito territorial de la misma, se estará a lo dispuesto al efecto en las cláusulas Primera y Segunda, de modo que quede asegurada la plena subordinación de la revisión del Plan Especial Radazul a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

SEPTIMA.- Respecto a los estándares urbanísticos, si bien al estarse actuando en todo el ámbito definido sobre suelo urbano no es exigible el régimen legal de estándares propio del suelo urbanizable, ni la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio lucrativo, en aras de propiciar dicha cesión y mejorar el nivel de reserva de suelos destinados en el actual Plan a dotaciones y equipamientos y, con ello, la calidad de vida de los habitantes y el "standing" de la actuación, se conviene al respecto que, manteniendo su actual régimen de titularidad conforme al Plan Especial Radazul, se incrementarán

las reservas de terrenos destinados en éste a equipamientos, de suerte que no sólo cubran, sino incluso superen, los correspondientes estándares de suelo urbanizable según la vigente Ley del Suelo, así como que se cederá voluntariamente el 10% del aprovechamiento medio correspondiente, todo ello referido al área comprendida entre la Autopista y el límite con Llano Blanco.

Con ocasión de tal operación se reordenará en detalle dicha área, redistribuyendo las distintas zonas -residencial, deportiva, social, escolar y verde- y redefiniendo con ello el correspondiente viario de la manera más idónea a la funcionalidad óptima del conjunto, con localización concreta del 10% del aprovechamiento medio objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento en las parcelas A 51 (de 4.480 m² y edificabilidad 0,6 m²/m²), A 52 (de 2.320 m² y edificabilidad 0,6 m²/m²) y en parcela situada al otro lado de la vía que bordea Llano Blanco (de 2.492 m² y edificabilidad 1,2 m²/m² en edificación cerrada de 2 plantas, según previsión de los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias) y las condiciones de dimensionamiento mínimo para el aseguramiento de su real operatividad, a que se refiere el Anexo del Reglamento de Planeamiento, y consiguiente liberación, por su carácter superfluo, de los actuales intersticios entre las aldeas del Plan Especial Radazul y el viario, que se integrarán en éstas en calidad de verde privado, con imputación del deber de su ajardinamiento y conservación a cargo de los propietarios respectivos, eliminándose así el riesgo de su eventual degradación, precisamente por su disfuncionalidad absoluta como espacio verde público; todo lo anterior según se concreta en plano adjunto.

OCTAVA.- En relación con el específico parámetro de edificabilidad, disponiendo los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias que, para mantener éste en idénticos términos a los establecidos en el Plan Especial Radazul dentro de su ámbito propio, habrá de procederse a detraer de las parcelas aún no construidas la edificabilidad precisa para el conjunto de dicho Plan, así como que, a tal efecto, habrá que, por un lado, descalificar como edificables las parcelas A 2, parte de la A 3, A 12, A 13, parte de la A 14, parte de la A 28, parte de la A 29 y parte de la A 30, para su reclasificación como áreas de protección paisajística de laderas y



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

acantilados, atendida su accidentada topografía, y que, por otro, en las parcelas de iguales características topográficas para ya desmontadas y no edificadas, a saber: parte de las parcelas A 3 y A 14 y las parcelas A 4, A 5, A 6, A 15, A 16 y A 17, si bien habrá de aceptarse su consolidación en condiciones similares a las ya edificadas en su entorno inmediato, ello se hará en terminos tales que, supuesto en todo caso el respeto del techo de edificabilidad, se asegure además la armonización del conjunto en aras del menor impacto ambiental posible; RADINSA de tales medidas por lo que a las parcelas de su propiedad concierne, conforme se precisa todo ello en plano adjunto, que además incorpora cuadro comparativo de aprovechamientos entre los del Plan Especial Radazul y los resultantes de su reforma, y estudio de impacto ambiental en base a la determinación precisa del número de edificaciones, altura y ocupación permitidas en cada una de las parcelas del frente costero en todo o en parte edificables.

NOVENA.- Conforme, asimismo, disponen los trabajos de elaboración de las Normas Subsidiarias, y en su desarrollo, en relación con la ordenación del litoral se conviene lo siguiente:

- Los terrenos ganados al mar se reputarán de dominio público, no pudiendo tener otro destino que el correspondiente a usos de carácter público, sin ningún tipo de restricciones (parque urbano).
- Se preverá y trazará un paseo marítimo que se extenderá a todo lo largo del frente costero de la actuación, entre el límite del dominio público y el privado y hasta el punto de conexión con el colindante Plan Costa Caricia, conforme se concreta en plano adjunto.

Las características compositivas del frente edificatorio de dicho paseo, y este mismo, se reflejarán volumétricamente en maqueta, que RADINSA habrá de poner a disposición del Ayuntamiento antes de la aprobación inicial de Las Normas Subsidiarias.

DECIMA.- La Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, en tanto que parte interviniente, promoverá la aprobación definitiva del instrumento o instrumentos de ordenación urbanística que en ejecución del presente Convenio se desarrollen, siempre que el mismo o los mismos, además de cumplir con lo aquí estipulado, se atengan a la legalidad que les resulte de aplicación.

Asimismo, tan pronto como se firme el presente Convenio, la referida Dirección General promoverá, en las condiciones que convenga con los interesados, el desistimiento del recurso interpuesto ante el Tribunal Supremo en apelación de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife nº , por la que se levantó la suspensión cautelar de los efectos de las licencias - y consiguiente paralización de obras, de tres edificaciones en construcción en la zona baja del Plan Especial Radazul.

UNDÉCIMA.- Supuesta la aprobación definitiva de la actuación urbanística a que se refiere el presente Convenio, con acogida en sus propios términos del total de sus estipulaciones, RADINSA, además del cumplimiento, en todo caso, de las obligaciones subsistentes que traigan causa del Plan Especial Radazul, asumirá los siguientes compromisos en materia de ejecución:

- 1.- Asunción del coste de redacción del proyecto o proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones de la actuación que reformen, innoven o complementen las del Plan Especial Radazul, así como el coste de ejecución de las obras de urbanización mismas y el de implantación de los correspondientes servicios.
- 2.- Constitución de aval bancario por importe del 68% del coste de ejecución de las referidas obras de urbanización e implantación de los servicios, según la evaluación económica del correspondiente proyecto de urbanización y en garantía de su exacto cumplimiento.

DUODECIMA.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores estipulaciones por alguna de las partes, facultará a las otras para la denuncia automática del



El presente día 5 de mayo de 1985 y documentos firmados por el Sr. Secretario de Urbanismo de El Rosario, en sesión pública.



presente Convenio.

Y en prueba de conformidad con cuanto queda recogido en este Convenio, lo firman por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al comienzo expresadas.

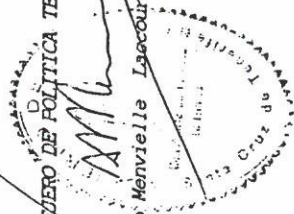
EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO
DE EL ROSARIO.



Isidro Corpas y Hdez

~~Bernardo Hernández Glez.~~

EL CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL



Augusto Menvielle Lacourreya.

EL DIRECTOR GENERAL

Francisco Monteseoca Santaña



5 NOV. 1991 de 19
EL SECRETARIO
de
Ayuntamiento de El Rosario
Municipio de La Esperanza
Vila de La Villa

