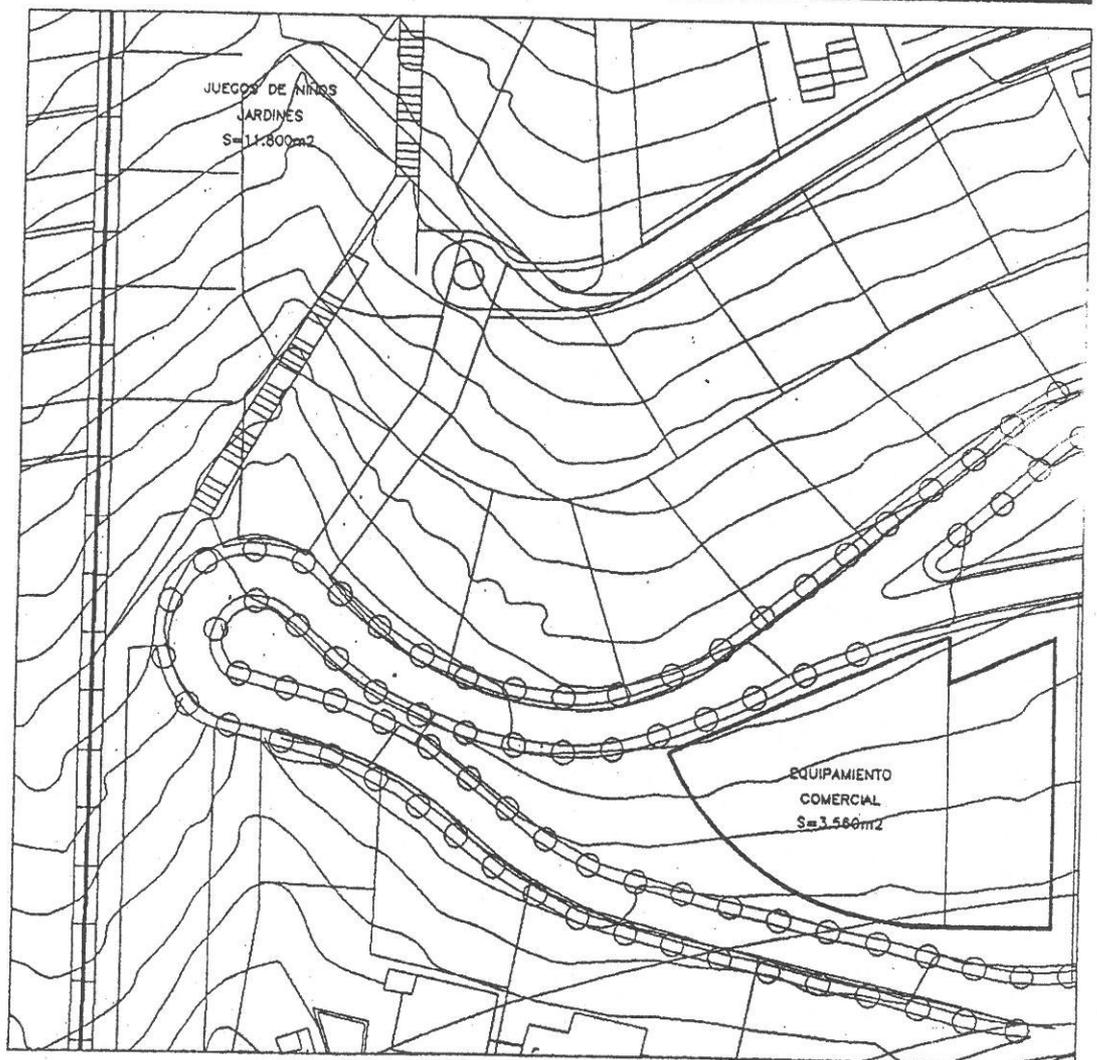


TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION PUNTUAL DE LAS N.S. DE EL ROSARIO

PROMOTOR: CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO

JULIO 1995

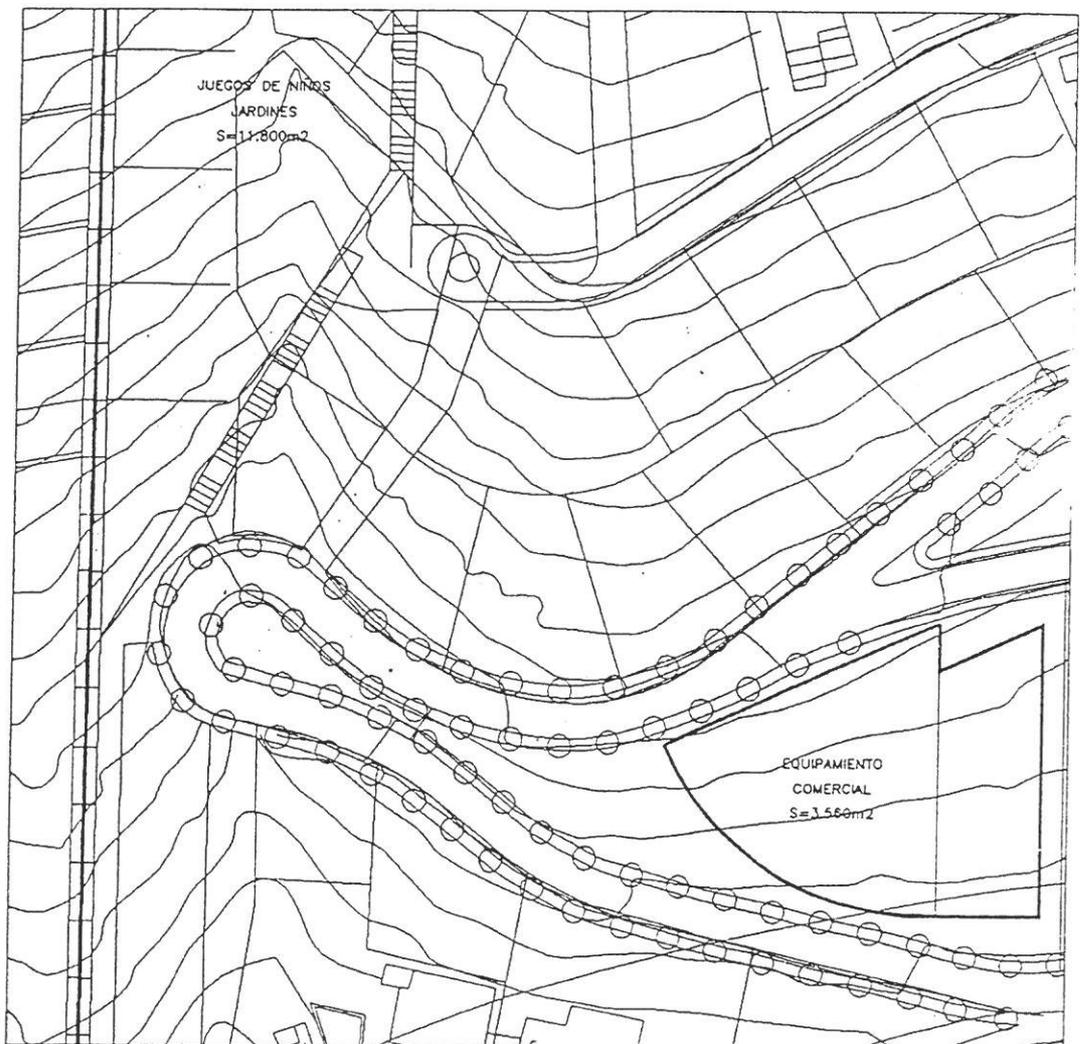


EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION PUNTUAL DE LAS N.S. DE EL ROSARIO

PROMOTOR: CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO

JULIO 1995



EQUIPO REDACTOR: ALVAREZ, ALVAREZ Y NAVARRO

TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION PUNTUAL

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO
TENERIFE

0.- INTRODUCCION AL TEXTO REFUNDIDO

El presente documento constituye el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de El Rosario, el cual ha recibido Aprobación Definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 21 de junio de 1995 condicionando la misma a la corrección de dos puntos específicos del texto que no significan alteración sustancial del documento tramitado. El primero de dichos puntos suspende temporalmente la Aprobación Definitiva del mismo en lo referido a la incorporación de la superficie de Suelo Rústico de Protección Ecológica al Suelo Apto para Urbanizar de Tabaiba Media (Sector S-2) con el fin de que su uso característico sea íntegramente el de espacio libre de dominio público, al efecto de mantener su protección.

El segundo de dichos puntos deniega la Aprobación de la Modificación consistente en la inclusión de una zona verde en el sector de Tabaiba Alta, al tratarse de un opción correspondiente al planeamiento de desarrollo, esto es al Plan Parcial de Tabaiba Alta.

Ambos condicionantes han sido corregidos en el presente texto en el sentido solicitado por la CUMAC y por lo tanto éste se somete a la Toma de Conocimiento del Sr. Consejero de Política Territorial y trámites subsiguientes para su entrada en vigencia.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados _____ en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995
EL SECRETARIO,



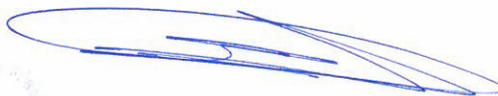
0.- INTRODUCCION AL TEXTO REFUNDIDO

El presente documento constituye el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de El Rosario, el cual ha recibido Aprobación Definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 21 de junio de 1995 condicionando la misma a la corrección de dos puntos específicos del texto que no significan alteración sustancial del documento tramitado. El primero de dichos puntos suspende temporalmente la Aprobación Definitiva del mismo en lo referido a la incorporación de la superficie de Suelo Rústico de Protección Ecológica al Suelo Apto para Urbanizar de Tabaiba Media (Sector S-2) con el fin de que su uso característico sea íntegramente el de espacio libre de dominio público, al efecto de mantener su protección.

El segundo de dichos puntos deniega la Aprobación de la Modificación consistente en la inclusión de una zona verde en el sector de Tabaiba Alta, al tratarse de un opción correspondiente al planeamiento de desarrollo, esto es al Plan Parcial de Tabaiba Alta.

Ambos condicionantes han sido corregidos en el presente texto en el sentido solicitado por la CUMAC y por lo tanto éste se somete a la Toma de Conocimiento del Sr. Consejero de Política Territorial y trámites subsiguientes para su entrada en vigencia.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de agosto de 1995
EL SECRETARIO.



1.- INTRODUCCION

El Ayuntamiento de El Rosario con fecha Abril de 1994 aprobó inicialmente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del citado municipio, consistente en el paso del sector denominado en las Normas SAU-1 S1,P2, de Suelo Apto para Urbanizar a Suelo Urbano sujeto a Plan Especial de Reforma Interior.

A partir de dicha Aprobación, el desarrollo de los trabajos del Proyecto de Plan Especial de dicho sector denominado Tabaiba Media han llevado a consideraciones que aconsejan retomar el expediente desde su inicio para someterlo a una nueva Información Pública, dado que, la afectación a dicho sector por el PERI va más allá de la pura clasificación de suelo, modificándose el carácter de la zona Sur del área, calificada por las Normas Subsidiarias como Suelo Rústico de Protección Especial y que, dentro del respeto de los valores ambientales que se pretenden proteger en las Normas, parece conveniente su paso a Suelo Urbano con uso específico Dotacional.

Consecuentemente con ello se elabora una segunda propuesta de Modificación Puntual que consiste en el objeto de la anterior, incluyendo además el cambio de clasificación de suelo de Rústico de Protección Especial a Suelo Urbano de uso Dotacional según figura en los planos que se adjuntan.

Esta última propuesta, recibe aprobación provisional por parte del Ayuntamiento de El Rosario con fecha enero de 1995, y es tratada en el Orden del Día de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) de Abril de 1995, en cuya sesión se desestima el expediente por considerar que el territorio sujeto a Modificación Puntual no cuenta con las condiciones exigidas por Ley para su consideración como Suelo Urbano.

Como quiera que la citada Modificación sirve de base al planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias de El Rosario a través de los correspondientes Planes Parciales de Tabaiba Alta y Plan Especial de Reforma Interior de Tabaiba Media, dicha desestimación provoca la anulación de ambos expedientes excepto que se procediera a modificar el documento de Normas en lo referente a la sectorización del SAU-1, S-1 de las mismas que, en sí mismos, obligaría a un Plan Parcial único que contemplase la totalidad del sector de Tabaiba desde la Autopista TF-1 hasta Machado como límite interior del mismo.

Es por ello que se celebra reunión en la sede de la Dirección General de Urbanismo de Sta. Cruz de Tenerife con asistencia del Director General y los servicios técnicos de la Consejería, además del Alcalde del Municipio de El Rosario, con sus correspondientes servicios técnicos y jurídicos, y de este equipo redactor en la cual se adopta la decisión de proceder a una nueva Modificación Puntual que venga a resolver el conflicto planteado en acuerdo entre las administraciones intervinientes en los expedientes citados.

La conclusión primera a que se llega a la vista de los mismos, es la necesidad de proceder a sectorizar el área de SAU de las Normas Subsidiarias mediante la introducción de dos sectores prácticamente idénticos a aquellos que fueron objeto de Plan Parcial y PERI ya tramitados por el Ayuntamiento; esta sectorización tenía como problema fundamental el que existía la posibilidad de que el sector de Tabaiba Media, dado su nivel de fragmentación parcelaria y de infraestructuras, no fuese capaz de cumplimentar la reserva de suelo para dotaciones de Plan Parcial que exige el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Efectuada la comprobación de dicho extremo, se puede afirmar que el citado sector, haciendo pequeños ajustes de zonificación interna al mismo,

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995
EL SECRETARIO.



cuenta ya en el proyecto de Plan Especial tramitado con reserva de suelo suficiente para cumplimentar las citadas reservas, aún sin recurrir a la excepción recogida en el art. 10.2. del mismo texto, dado el carácter de viviendas unifamiliares a que está destinado el sector como uso característico.

Además del concepto general de la Modificación Puntual que aquí se propone, relativo a transformar los polígonos P-1 y P-2 del SAU-1 en dos sectores sujetos a Plan Parcial cada uno de ellos, se incluye en este expediente aquellas Modificaciones Puntuales de ajuste de delimitación física o de tratamiento tipológico de la edificación, que han sido detectados como errores por los servicios técnicos de la Consejería y que vienen a significar alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2.- PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL.

Por todo ello, la presente Propuesta de Modificación Puntual se estructura según tres apartados concretos de corrección del documento de Normas a que hace referencia la misma:

1º. Modificación de las Normas Subsidiarias de El Rosario consistente en la transformación del SAU-1, S-1 en dos sectores (SAU-1, S-1 y SAU-1, S-2) al objeto de su consideración como Planes Parciales independientes.

Se propone con carácter general la transformación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar denominado por las Normas Subsidiarias como SAU-1, S-1, Tabaiba en dos sectores de Plan Parcial que vienen a coincidir con los polígonos P-1 y P-2 en que las propias Normas segregaban el citado SAU; dicha segregación no implica alteración básica de las condiciones de partida para la redacción de los Planes Parciales y, aparte de su sentido utilitario de aprovechamiento del planeamiento de desarrollo ya tramitado, tiene su justificación básica en la inviabilidad de la gestión de los citados polígonos con carácter independiente, dado que, la diferencia de Aprovechamiento Tipo excede con mucho el 15% legal entre el Aprovechamiento de los polígonos correspondientes al mismo Plan Parcial; según se recoge en el art. 128. 2º de las propias Normas Subsidiarias.

2º. Ajustes de la delimitación física de los sectores de SAU antes modificados a la prescripción de las Normas Subsidiarias de El Rosario.

Tanto en la Modificación Puntual tramitada, como en los Planes Parciales y Especial de Reforma Interior elaborados, se han detectado por parte de la Consejería de Política Territorial errores en la delimitación del espacio concreto sometido a planeamiento que deben ser corregidos en el sentido de la adaptación del límite de las Normas al más concreto de los Planes de Desarrollo. Las Normas Subsidiarias elaboran su propuesta de clasificación de suelo sobre una base cartográfica a escala 1:5.000 en la cual el borde de las clasificaciones se torna impreciso respecto de la escala 1:1.000 Y 1:500 en que trabajan los Planes de Desarrollo de dichas Normas; no obstante lo anterior, los ajustes de delimitación física significan en la práctica totalidad de los casos, realidades de hecho, bien sea infraestructurales o edificatorias que es preciso observar en el planeamiento que se plantea.

DELEGADA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día de Agosto de 1995
EL SECRETARIO.



La mayor parte de las inclusiones en el territorio de los Planes Parciales de nuevos suelos a incorporar con la clasificación de SAU desde Suelo Rústico, se hace a los efectos del completamiento de espacios concretos y, corresponden generalmente a suelos que pasan a ser de dominio público de espacios libres y zonas verdes. Hay que tener en cuenta que todos estos suelos corresponden a propiedades concretas que figuran en el parcelario elaborado a partir de la urbanización del Plan Especial Turístico de Tabaiba.

Se recogen a continuación la totalidad de dichas correcciones que, con el carácter de Modificación Puntual se propone introducir en el presente documento.

A.1. Transformación de Suelo Rústico de Protección Especial a Suelo Apto para Urbanizar de uso Espacios Libres de dominio público.

Las Normas Subsidiarias de El Rosario proponen en el sector Sur de Tabaiba una calificación urbanística de Protección Especial en Suelo Rústico que tiene como objetivo el rescatar de la urbanización el cauce público del Barranquillo y las laderas de fuerte pendiente situadas anejas al mismo; para ello establecen el siguiente régimen de uso:

« 1º *Es uso característico de este suelo el de defensa y mantenimiento del paisaje del medio natural y de sus especies y recursos.*

2º *Son usos permitidos los de infraestructura y su mantenimiento, se permiten además el ocio y las actividades de acampada y culturales al aire libre, así como las actividades señaladas con las letras a,b,c,d, f, y h del apartado 1º del artículo 95.*

3º *Serán requisitos indispensables para la autorización de las edificaciones relacionadas en el apartado anterior, además del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo 3 de este título para cada actividad, las siguientes:*

- a) *Las edificaciones no deberán formar núcleos de población .*
- b) *Deberán justificar en el proyecto de edificación su acomodación al entorno natural y a la topografía.*
- c) *No requerirán desmontes ni muros de contención superiores a tres (3) mts. de altura o desnivel.*
- d) *No se localizarán en cerros pronunciados, cornisas o cualesquiera otros accidentes geográficos que caractericen el entorno.*
- e) *Estarán alejados de cualquier otra edificación en una distancia no inferior a mil (1.000) mts.»*

La superficie total que reserva las Normas Subsidiarias en este sector para su protección es de 64.860 m², de los cuales la parte más cercana a la zona a edificar se propone tratar como Parque Urbano, Juego de Niños de remate de la citada edificación, para lo cual habrá que tramitar la presente Modificación Puntual en dicho sentido. La Modificación afecta a un total de 25.400 m² que pasarían a ser Suelo Apto para Urbanizar con destino de uso exclusivo Espacios Libres de dominio público, quedando pues una zona protegida de Suelo Rústico de 39.260 m².

DELEGACIÓN: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995
EL SECRETARIO,



A.5. Transformación de Suelo Rústico a Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias de El Rosario proponen en el vértice de Poniente de Tabaiba un límite que, no teniendo referencia física específica, vienen a descalificar parcelas del Plan Especial Turístico que da origen a la urbanización y las cuales figuran en el parcelario de distribución de propiedades que resulta de la misma; dado que dicho espacio afecta a únicamente 3.270 m², parece conveniente, con vistas a la seguridad jurídica y la gestión del planeamiento, incluir como Suelo Apto para Urbanizar este pequeño sector de suelo considerado como Rústico por las Normas, y sin destino de uso específico.

3º. Propuesta de Modificación Puntual para la introducción de tipologías edificatorias, compatibles con el uso característico de vivienda unifamiliar aislada, en puntos concretos de la actuación, para significar lugares especiales del Suelo Apto para Urbanizar.

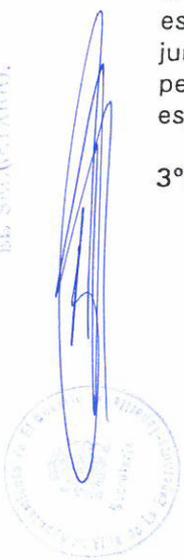
La propuesta genérica de las Normas Subsidiarias para toda el área de Tabaiba impone como determinación el uso básico de vivienda unifamiliar aislada, como conclusión operativa del mal uso que del concepto de vivienda colectiva se había hecho en las actuaciones anteriores en el área. Dicha determinación, que parece adecuada con carácter global, se vuelve excesivamente rígida en localizaciones concretas cuyos parámetros de uso, densidad y aprovechamiento requieren, en la búsqueda de una cualidad urbana, de la introducción de usos alternativos que valoren espacios concretos de la propuesta; así, las fachadas de la Carretera General parecen demandar una tipología edificatoria distinta de la unifamiliar aislada, máxime cuando estas parcelas cuentan con una servidumbre importante respecto de la vía y el aspecto formal resultante de la aplicación de dicha tipología edificatoria puede ser contrario a la idea de espacio urbano que el planeamiento se plantea para esta vía.

De otro lado, parece que es conveniente, al objeto de la consolidación del área de Tabaiba, en este caso Tabaiba Alta, la introducción de un pequeñísimo paquete de edificaciones que aporten un mínimo de densidad mediante la utilización de la tipología edificatoria de vivienda adosada. Para ello se proponen las Modificaciones Puntuales que a continuación se reseñan:

B-1 Modificación del Art. 136. de las Normas Subsidiarias en el sentido de incluir con carácter singular la tipología de vivienda entremedianeras con bajo comercial en los márgenes de la Carretera General, tanto para Tabaiba Media como Alta.

El Art. 136 de las Normas señala en su apartado 2º el carácter exclusivo del tipo de edificación unifamiliar aislada en ciudad jardín; dicha exclusividad puede resultar adecuada como uso característico pero, parece conveniente a los efectos de la cualificación del área degradada de la Carretera General, introducir una tipología edificatoria de vivienda entremedianeras con bajo comercial que proceda a dar aprovechamiento que induzca la recuperación de este frente viario; esta introducción no tiene porqué significar aumento de densidades en el global del Suelo apto para Urbanizar y viene, en todos los casos condicionado a las directrices básicas señaladas en el art. 135 de las Normas Subsidiarias, referente a condiciones de edificación en ladera.

Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995 en El Rosario.



Debe tenerse en cuenta que, dado el estado de edificación de este frente viario, la aplicación de esta nueva Ordenanza afecta únicamente a cinco parcelas que vienen a significar un porcentaje ínfimo del total de viviendas previsto para ambos sectores. Igualmente, es importante reseñar que el resultado volumétrico y formal que se deriva de la presente modificación no altera, en la dirección perspectiva Poniente-Naciente, que es la del dominio de vista, la propuesta de las Normas Subsidiarias.

B-2 Modificación del Art. 136. de las Normas Subsidiarias en el sentido de incluir con carácter singular la tipología de vivienda unifamiliar adosada en la parcela A.3 de Tabaiba Alta.

El Art. 136 de las Normas señala en su apartado 2º el carácter exclusivo del tipo de edificación unifamiliar aislada en ciudad jardín; dicha exclusividad puede resultar adecuada como uso característico pero, parece conveniente a los efectos de la incorporación de esta parcela que, como ya se ha dicho en el apartado A.3, presenta dificultades de conexión con el área de Tabaiba Alta por la existencia de un barranquillo intermedio, proponer una tipología que ofrezca una variación a la vivienda unifamiliar aislada mediante la introducción de la adosada que presenta una mayor demanda en la actualidad y puede servir de inductora para la consolidación de esta área.

Por ello, independientemente del reparto de los aprovechamientos que se deriven de la aplicación del Aprovechamiento Tipo, se propone la Modificación del citado artículo en su apartado 2º de tal forma que un porcentaje máximo del 5% del total de viviendas propuestas para el área de SAU de Tabaiba Alta, pueda ser del tipo unifamiliar adosado en la localización señalada, y cumpliendo con las condiciones fijadas en el art. 135. de las Normas Subsidiarias.

B-3 Modificación del Art. 139. de las Normas Subsidiarias en el sentido de proceder a la disminución de la edificabilidad correspondiente a la antigua 4 y 3 m³/m² ajustando la totalidad de tipologías a una edificabilidad de 0,8 m²/m² y 0,6 m²/m², según la tipología que correspondiese en las Normas Subsidiarias.

La aplicación de los parámetros de altura máxima de la edificación, adecuación de la edificación a la topografía, y ocupación en planta de la misma, fija la edificabilidad de tal manera que, en el caso de Tabaiba el coeficiente de edificabilidad sea un elemento resultante de la aplicación de los citados parámetros; es por ello que, se pretende homogeneizar los parámetros de composición contenidos en el art. 1365 de las Normas Subsidiarias en el sentido de reducir la altura de planta, que en las Normas puede llegar a cuatro, a un máximo de tres plantas efectivas en cualquier punto de la rasante y, de otro lado referir la edificabilidad a 0,8 m²/m² para la Ordenanza de 4 y 3 m³/m² anteriores de las Normas y una edificabilidad de 0,6 m²/m² para la Ordenanza de 2 y 1,2 m³/m² anteriores de las Normas.

Es por ello que se propone como Modificación Puntual la reconsideración del art. 139 en referencia al 135. en el sentido antes expuesto.

COPIA: Se extiende para hacer constar que estas p...
... y documentos fueron aprobados en sesión
... el día 25 de Agosto de 1995
...
SECRETARÍA
Ayuntamiento de El Rosario - Isla de La Española



3.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario fueron aprobadas definitivamente por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 11 de Febrero de 1992 (B.O.C. nº 42 de 6 de Abril).

En las Normas se establece que el desarrollo del sector SAU 1/S-1 de Suelo Apto para Urbanizar corresponde al primer cuatrienio y deberá desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial; en este caso se propone la tramitación de la Modificación Puntual de las Normas para su transformación en dos sectores de SAU, el SAU-1, S-1 y el SAU-1, S-2 lo que requeriría de dos Planes Parciales posteriores para su ordenación.

4.- DELIMITACION

La delimitación de la superficie para la cual se propone la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, es la misma que la señalada en los planos de Información y Ordenación.



RESUMEN DE SUPERFICIES	
Superficie s/ Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario S.A.U.1 / S-1	585.310 m ² .
SUPERFICIE TOTAL SAU-1. S-1. Modificación Puntual de las Normas	458.700 m².
SUPERFICIE TOTAL SAU-1. S-2. Modificación Puntual de las Normas	170.000 m².

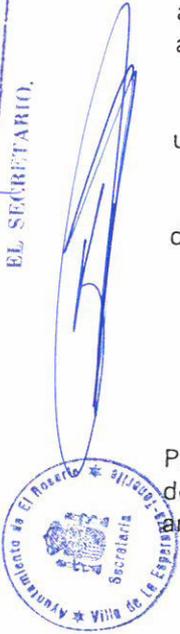
5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO DE LOS SAU.

A) SAU-1, S-1.

RESUMEN DE SUPERFICIES SAU-1. S-1, Modificación Puntual A.2, A.3, A.4, A.5	
Superficie de Suelo Apto para Urbanizar en Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario	440.710 m ² .
Superficie que se propone incluir en SAU (A.2, A.3, A.4, A.5)	17.990 m ²
Superficie total del SAU-1, S-1	458.700 m ² .

Uso característico: será el Residencial-turístico, con tipología de edificación básica unifamiliar aislada en ciudad jardín, con aplicación de los parámetros del art. 135 de las Normas Subsidiarias de El Rosario.

DECLARACIÓN: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995
EL SECRETARIO,



Usos permitidos: se admite la inclusión de la tipología de vivienda unifamiliar adosada con un máximo del 5% del total de viviendas del Plan Parcial; igualmente se admite el uso de vivienda entremedianeras con bajo comercial a las parcelas con fachada a Carretera General en un máximo del 5% de la superficie total de uso Residencial.

Usos compatibles: los definidos con carácter general en las Normas Generales de uso del título primero de las Normas Subsidiarias.

Usos incompatibles: todos los demás y especialmente los derivados del uso industrial.

Número máximo de viviendas: 700.

Densidad de viviendas: 16 viviendas por Hectárea máximo.

Reservas de suelo para dotaciones: las señaladas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y las singularidades exigidas por las Normas Subsidiarias de El Rosario, especialmente las referidas a la conservación de los espacios libres del antiguo Plan Especial Turístico.

B) SAU-1, S-2.

<i>RESUMEN DE SUPERFICIES SAU-1, S-2, Modificación Puntual A. 1.</i>	
Superficie del SAU-1, S-2 en Normas Subsidiarias	144.600 m ²
Superficie de Suelo Rústico de Protección Especial en Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario	64.860 m ² .
Superficie que se propone como Suelo Urbano Dotacional	25.400 m ²
Superficie que se mantiene como Rústico de Protección Especial	39.260 m ² .
Superficie total del SAU-1, S-2 propuesta	170.000 m ²

Uso característico: será el Residencial-turístico, con tipología de edificación básica unifamiliar aislada en ciudad jardín, con aplicación de los parámetros del art. 135 de las Normas Subsidiarias de El Rosario.

Usos permitidos: se admite la inclusión de la tipología de vivienda entremedianeras con bajo comercial a las parcelas con fachada a Carretera General en un máximo del 5% de la superficie total de uso Residencial.

Usos compatibles: los definidos con carácter general en las Normas Generales de uso del título primero de las Normas Subsidiarias.

DELICIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995.
EL SECRETARIO.



Usos incompatibles: todos los demás y especialmente los derivados del uso industrial.

Número máximo de viviendas: 317.

Densidad de viviendas: 19 viviendas por Hectárea máximo.

Reservas de suelo para dotaciones: las señaladas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y las singularidades exigidas por las Normas Subsidiarias de El Rosario, especialmente las referidas a la conservación de los espacios libres del antiguo Plan Especial Turístico.

El Rosario, Julio de 1995

El Equipo Redactor

Fdo.: Alvarez, Alvarez y Navarro, Arquitectos

ANEXO I MEMORIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

TABAIBA

La Urbanización Tabaiba tiene su origen en el Plan Especial del mismo nombre aprobado definitivamente en noviembre de 1.968.

Su desarrollo ha estado jalonado de no pocas complicaciones tanto de orden físico y financiero como jurídico, que han dado pie a la adopción de medidas por parte del Ayuntamiento, encaminadas a exigir a la promotora el cumplimiento de los compromisos contraídos en el momento de la aprobación definitiva del Plan Especial.

Una reciente sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de mayo de 1.978 (Anexo Núm. 1 de la Memoria de Ordenación) resolviendo un recurso presentado por el Ayuntamiento contra la resolución de la Audiencia Territorial, relativo al incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras de urbanización por parte de la promotora en el plazo previsto en el Plan de Etapas, ha venido a despejar las dudas planteadas, respecto de la fecha de caducidad del mismo.

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.º de enero de 1.972, 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 1.987 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.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995
EL SECRETARIO



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 Tabaiba tiene planteados.

Dichos problemas afectan a:

- Calificaciones de suelo y condiciones de edificación inadecuada, 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 parcela 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 laderas, 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

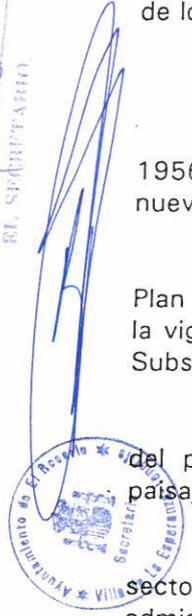
El suelo, que ha alcanzado un grado de colmatación edificatorio equivalente a las dos terceras partes del total que le corresponde, se delimita como suelo urbano, aunque esté incompleta la urbanización (Art. 78.1).

Su revisión deberá llevarse a cabo mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior que vialice 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

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995
El SECRETARIO,



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 10 95 El Secretario.



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 de Suelo de 1956, en curso de ejecución, con Plan de Etapa caducado y susceptible por tanto de nueva ordenación.

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, 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.

Al analizar en el apartado I-II de este Capítulo los antecedentes del Plan Especial de Tabaiba hemos puesto de manifiesto cómo en el desarrollo del mismo la zona situada entre la Autopista y el mar se ha consolidado como Suelo Urbano en razón básicamente al grado de colmatación alcanzado por la edificación.

No obstante en este área existen deficiencias notorias en cuanto a la complementación de la urbanización, así como acentuadas disfunciones entre las características topográficas de las parcelas aún no edificadas y la edificabilidad que les asignaba el Primitivo Plan Especial.

Por lo que se refiere al borde costero, en él se han producido a lo largo de las dos últimas décadas, diferentes vulneraciones de la legislación de costas, entonces vigente, que básicamente afectan a la ocupación por la edificación de la zona de protección del dominio público marítimo terrestre.

Estas circunstancias, unidas a la necesidad inaplazable de ordenar el litoral, son las razones que justifican la revisión del Planeamiento anterior en el ámbito señalado.

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 177, 178 y 179 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 vigentes.

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR
I) PERI DE TABAIBA MEDIA

Artículo 177: Objeto Contenido y Delimitación

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, se deberá formular un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano de Tabaiba Media, con los siguientes objetivos:

a) Ejecución mancomunada de los enlaces de circulación rodada con el SAU-2-S1 y con el suelo urbano de Radazul.

Dicha obligación se ejecutará exclusivamente en la proporción que corresponda a la longitud del trazado de los enlaces que se encuentran dentro del ámbito de este PERI.

b) Mejora de entrada y salida de Tabaiba a la Autopista, mediante la ampliación de los carriles de aceleración, de forma que alcance como mínimo la misma capacidad de absorción y evacuación viaria que el que actualmente existe en Radazul.

c) Habilitación de los enclaves del suelo de protección para uso como espacio libre, en la medida que le permita la topografía.

d) Ejecución de las zonas verdes y plazas de aparcamiento inicialmente previstas en el Plan Especial anterior y no ejecutadas.

e) Rehabilitación del frente costero.

f) Adecuación de las Ordenanzas del Primitivo Plan Especial a la Normativa General de estas Normas Subsidiarias, con especial atención a todo lo que hace referencia a la medición de la edificabilidad y a las construcciones en ladera.

g) Introducción de una ordenanza que regule la protección de vistas entre edificaciones y el mar, en relación con el artículo 73 y concordantes de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

h) Establecimiento de un retranqueo de la edificación, de 10 metros respecto del borde de protección al barranco.

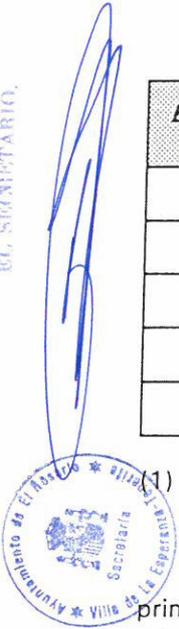
i) Revisión de la Normativa Urbanística del Plan Especial primitivo y en particular de los índices edificatorios y alturas reguladoras para su adaptación a las determinaciones de estas Normas. Esta acomodación sólo afecta a aquellas parcelas que no habiendo materializado la edificación en los plazos establecidos en el Primitivo Plan Especial, se encuentren sin edificar en el momento en que se produzca la aprobación inicial de estas Normas.

Tal acomodación se llevará a cabo de conformidad con el siguiente cuadro de convertibilidad:

D.L. Carvajal. Se exhibe para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995. EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Se exhibe para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1992. EL SECRETARIO.



EDIFICABILIDAD PRIMITIVA m^3/m^2	EDIFICABILIDAD NUEVA m^2/m^2 (1)	NUMERO DE PLANTAS
5,0 m^3/m^2	1,00 m^2/m^2	3 plantas
4,0 m^3/m^2	0,93 m^2/m^2	3 plantas
3,0 m^3/m^2	0,80 m^2/m^2	3 plantas
2,0 m^3/m^2	0,60 m^2/m^2	2 plantas
1,2 m^3/m^2	0,40 m^2/m^2	2 plantas

(1) Téngase en cuenta que la edificabilidad nueva, viene expresada en m^2/m^2 , en lugar de m^3/m^2 como ocurría en el Plan Especial primitivo.

En cuanto al ámbito territorial del PERI, éste coincide sensiblemente con el primitivo Plan en la parte situada entre la Autopista y el Mar, si bien se han excluido del mismo las zonas señaladas como de protección.

La concreción gráfica de la delimitación se expresa en los Planos de Calificación y Clasificación del Suelo.

Normativamente, este suelo se regulará mediante la revisión de las Ordenanzas del Plan Especial, para su adaptación a las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

Artículo 178: Directrices de Gestión

1º) De conformidad con lo establecido en el artículo 23-3 de la Ley del Suelo, la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de nuevas licencias en todo el ámbito del PERI, dado que las nuevas determinaciones suponen la modificación del régimen urbanístico vigente.

La publicación del acuerdo por el que se somete a información pública las Normas Subsidiarias expresará de forma fehaciente el ámbito de suelo urbanizable afectado por la suspensión del otorgamiento de licencias.

2º) Aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias y en razón a las circunstancias expuestas en la Memoria de Ordenación, concurrentes en este ámbito de suelo urbano, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para llevar a cabo la redacción del PERI, conforme a las determinaciones señaladas en estas Normas, y someterlo a aprobación inicial.

3º) Alternativamente, y durante este plazo, los propietarios afectados por la suspensión de licencias podrán formular una propuesta de ordenación y someterla a la consideración del Ayuntamiento.

Si éste la hiciese suya, en su versión original o modificada, la someterá a tramitación hasta su aprobación definitiva.

4º) Si transcurrido el plazo señalado en el apartado 2, el PERI no estuviese aprobado inicialmente, la Consejería Territorial podrá subrogarse la competencia, y formular de oficio el citado Plan.

Artículo 179: Sistema de actuación

1º) El sistema de actuación será el de cooperación.

2º) Los propietarios de parcelas que hayan materializado la edificación u obtenido licencia de construcción con anterioridad a la fecha del acuerdo de suspensión de licencias, mantendrán estrictamente el aprovechamiento edificatorio asignado a su parcela por el primitivo Plan Especial.

Aquellos edificios que hubieran materializado mayor volumen que el que estrictamente le correspondiera, en razón a su parcela o que contravenga la legislación de Costas quedarán fuera de ordenación.

3º) Los propietarios en los que concurran las circunstancias señaladas en apartado anterior, se incorporarán a la Junta de Compensación, exclusivamente a los efectos de asumir las cargas de urbanización que eventualmente pudieran corresponderles en razón a la edificabilidad consolidada.

4º) El resto de los propietarios de los terrenos no edificados, contenidos en el ámbito del PERI, entrarán a formar parte de la Junta de Compensación a los efectos de reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

Artículo 59: Solar edificable.

Se considera solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- 1º.- Que tenga acceso en las condiciones del artículo 17.
- 2º.- La superficie mínima será de 300,00 m².
- 3º.- Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en el un círculo de 12 metros de diámetro.
- 4º.- Que no esté situada en zonas afectadas por el planeamiento para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres u otras limitaciones.

Artículo 60: Superficie máxima edificable.

La superficie máxima edificable será el 33 % de la superficie de la parcela, sin contar calles.

Artículo 61: Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija por el número de plantas que no puede exceder de las siguientes: sótano o semisótano, baja y principal.

DILIGENCIA: Se extiende para luego constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 25 de Agosto de 1995



Artículo 62: Construcciones por encima de la altura.

Se consentirán, por encima de la altura anterior, pabellones para albergar la escalera, torreones, terrazas cubiertas, con una superficie máxima del 25% de la superficie edificada.

Artículo 63: Altura mínima.

Es libre.

Artículo 65 : Sótanos.

Tendrá la consideración de sótano todo local cuya superficie no sea habitable, con arreglo a la definición del artículo 49.

Se autorizan sótanos en todos los casos. Su ocupación será la misma que la establecida para la edificación con arreglo al artículo 46. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros y dispondrá de sistema de ventilación adecuado a su uso.

Artículo 66: Semisótanos.

Los locales semienterrados cuya superficie se define como habitable, con arreglo al artículo 49, se considerarán semisótanos y deberán estar comprendidos dentro de la ocupación máxima autorizada.

Su altura libre mínima será de 2,50 metros y estarán aislados de humedades en las condiciones del artículo 26. El nivel inferior de su forjado de techo no podrá sobresalir más de 1,20 metros respecto del nivel medio del espacio exterior al que den sus frentes, computándose en caso contrario como planta baja.

Artículo 67: Alineaciones y rasantes.

Se rigen por el artículo 27.

Artículo 68: Retranqueos y fachadas.

La edificación quedará separada con fachada por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.

Artículo 69: Salientes y vuelos cerrados y semicerrados.

Sólo se admiten incluidos dentro del de cómputo, se considera habitable.

DILIGENCIA: Se exhibió para su comparencia en sesión pública y documental de los días 25 de Agosto de 1995



PLANOS



PLANOS

