

C21/A6/202

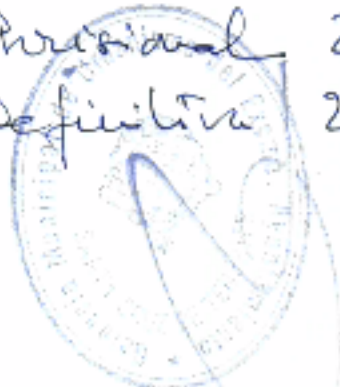


TEXTO REFUNDIDO
APROBADO EL 22 DE JULIO 2005
El Secretario Delegado



Aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 NOV 2005

Aprob. Juicial 18 oct. 2002
Aprob. Provisional 21 Marz 2003
Aprob. Definitiva 29 Dic 2004



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

Carmen Neri Cordobés Sánchez

	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE	P.G.O.U. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
	ÁREA DE GOBIERNO DE SERVICIOS TERRITORIALES DIRECCIÓN TÉCNICA DE POLÍTICA TERRITORIAL	
TOMO A1	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEXOS	

TEXTO REFUNDIDO

(Conteniendo la subsanación a los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC en sesión de 29 de Diciembre de 2004)



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

**ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 A LAS DETERMINACIONES DEL
DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 - TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE
CANARIAS**

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN

(Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos detallados en el Acuerdo de la
COTMAC en sesión de 29 de Diciembre de 2.004)

Mayo 2005



EQUIPO REDACTOR
DOCUMENTOS DE APROBACIÓN INICIAL

- **DIRECTOR Y COORDINADOR:** Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto
- **ARQUITECTOS:** Raquel Manchado Hernández
Emilio Serra Yourieff
Carlos Bernal Limiñana
- **INGENIERO DE CAMINOS:** Jesús Rodríguez Acosta
- **ARQUITECTOS TÉCNICOS:** Alicia Martínez Guadalupe
José Antonio Rodríguez González
Antonio Arimany Cayol
- **DELINEANTES:** Antonio Frago Barroso
Miguel Angel González González
David Heylen Campos
Jessica Hernández Cabrera
Jonathan Estévez Quintero
- **AUXILIARES ADMINISTRATIVOS:** Alicia Barreiro Orla
Ismael Hamid Alba

EQUIPO REDACTOR
APROBACIÓN PROVISIONAL Y TEXTO REFUNDIDO

- **DIRECTOR Y COORDINADOR:** Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto
- **ARQUITECTO TÉCNICO:** José Antonio Rodríguez González
- **DELINEANTES:** Antonio Frago Barroso
Miguel Angel González González
David Heylen Campos
Jessica Hernández Cabrera



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE.....	5
2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL EXPEDIENTE.....	7
3. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DL-1/2000.....	8
4. AJUSTES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE ADAPTA.....	14
5. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA.....	19
6. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.....	21
6.1. Las equivalencias adoptadas para los suelos urbanos y urbanizables del planeamiento vigente.....	23
6.2. Las equivalencias adoptadas para los suelos rústicos del planeamiento vigente.....	28
7. TABLA - RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.....	31
8. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	21
9. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	35
9.1 El desarrollo del suelo urbano categorizado como consolidado.....	35
9.2 Ámbitos de gestión delimitados y equivalencia con los del planeamiento vigente.....	38
9.3 Polígonos del planeamiento vigente y equivalencia en la Adaptación Básica.....	39
10. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	41
10.1. Consideraciones generales.....	41
10.2. Aprovechamiento urbanístico medio en el suelo urbanizable del municipio. Definición y criterios generales.....	42
10.3. Aprovechamiento Urbanístico Medio de los sectores de suelo urbanizable. Cálculo.....	44
10.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio de las unidades de actuación. Cálculo.....	50
11. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	51
11.1. La ordenación pormenorizada en la presente Adaptación Básica.....	51
11.2. Ámbitos con ordenación pormenorizada remitida.....	51
11.3. Criterios adoptados en los ámbitos con ordenación pormenorizada remitida.....	55
12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE.....	57



ANEXOS A LA MEMORIA



- I. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN INTRODUCIDOS EN EL TEXTO REFUNDIDO ELABORADO TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA
- II. JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN EL INFORME DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE
- III. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL .
- IV. INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE 1992 AL DL-1/2000
- V. TABLA DE SISTEMAS GENERALES
- VI. TABLAS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN DELIMITADOS Y EQUIVALENCIA CON LOS DEL : PLANEAMIENTO VIGENTE
- VII. TABLAS DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS
- VIII. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN REMITIDA
- IX. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO RURAL EN EL TABLERO
- X. INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA
- XI. ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN AL PIOT DEL SECTOR SO-26 (COSTA HUMILLADERO)
- XII. CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL SECTOR SO-29 (EL SOBRADILLO, LOMO LIZCANO), SUSCRITO ENTRE URBIS, S.A. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE****ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PLAN GENERAL DE 1.992 AL DL-1/2.000****POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN****1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife (en adelante PGOU-92), que mediante el presente documento es objeto de adaptación Básica al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, fue aprobado definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 7 de enero de 1.992 y realizada la última publicación de su Texto Refundido en el Boletín de la Comunidad Autónoma de fecha 20 de agosto del mismo año.

Dicho Plan fue modificado parcialmente en varias ocasiones que supusieron transformaciones parciales -no sustanciales- del ordenamiento urbanístico, que afectaron muy poco al diseño urbano previsto para el Municipio y sin modificar su estructura general.

Así mismo, en desarrollo del PGOU-92 se ha aprobado definitivamente diverso planeamiento parcial y especial, así como gestionado múltiples Unidades de Actuación y ejecutadas Actuaciones Aisladas previstas en el mismo.

El documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. El expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la última publicación del acuerdo de aprobación. La publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia se produjo el 30-10-02. La publicación en el Boletín Oficial de la provincia también se produjo el 30-10-02.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2.003, acordó aprobar provisionalmente el documento de Adaptación Básica del PGOU-92, así como remitir el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC).



La COTMAC, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2.004, acordó aprobar definitivamente el documento, de forma parcial, y a reserva de la subsanación (previa a la publicación) de una serie de reparos que se detallan en el citado acuerdo, así como suspender la aprobación definitiva hasta tanto se subsanasen las correspondientes determinaciones que se señalan, incluido el sometimiento a nuevo trámite de información pública, para las siguientes Áreas y Sectores:

- Área de Valleseco, polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8, y UA-LA-3.
- Área de María Jiménez (LA-2), Polígono 7.
- Área de San Andrés (LA-5), Polígono 5
- Área de Camino Oliver (LC-10)
- Área de Santa María del Mar (SO-7)
- Sector SO-26 (Costa Humilladero)
- Sector SO-29 (Lomo Lizcano).



El presente documento (Texto Refundido de la Adaptación Básica del PGOU-92 a las leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias -DL-1/2000-), conteniendo la subsanación de los reparos detallados en el Acuerdo de la COTMAC, fue sometido al Pleno de la Corporación Municipal celebrado en sesión ordinaria del 18 de marzo de 2005 para la aprobación inicial de la nueva ordenación de los ámbitos afectados por el Acuerdo de la COTMAC de 29 de diciembre de 2.004 y su sometimiento a información pública durante el plazo de un mes a partir de la fecha de 23 de mayo de 2005 de publicación en el boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En la actualidad, paralelamente, el PGOU-92 está siendo revisado. En sesión celebrada el día 11-6-04 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife aprobó inicialmente el Documento de Tramitación de la Revisión del Plan General. La presente Adaptación es, sin embargo, autónoma, no teniendo en cuenta las propuestas de la Revisión, que en algunos casos son contradictorias con las determinaciones de este trabajo, toda vez que el objeto de la Adaptación Básica a la nueva legislación urbanística de Canarias consiste exclusivamente en adaptar las determinaciones del vigente PGOU-92 a los preceptos y criterios de regulación del nuevo ordenamiento.

Se mantienen pues, estrictamente, los criterios, objetivos y determinaciones de Ordenación del PGOU-92.

4



2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL EXPEDIENTE

El Apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL-1/2000), determina la obligatoriedad de la adaptación a la Ley 9/99 para todos los planes de ordenación territorial y urbanística, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta última (15 de mayo de 1.999). La nueva redacción de esta Disposición Transitoria Segunda operada por la Ley 2/2000 de 17 de julio, de medidas económicas, amplió dicho plazo a tres años, es decir, antes del 15 de mayo de 2.002 debía haberse producido la adaptación del planeamiento general.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias ha vuelto a modificar la redacción de la mencionada Disposición Transitoria Segunda. Con respecto a los plazos establecidos para la adaptación y a su forma de tramitación hay que considerar lo siguiente:

- a). Los municipios de más de cien mil habitantes de derecho, atendiendo a la mayor complejidad de su ordenación, deberán adaptarse antes del 15 de mayo de 2004, debiendo prestar aprobación provisional al correspondiente documento antes del 31 de diciembre de 2003. En todo caso, la adaptación conceptualizada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.
- b). Las propuestas de adaptación de los planes o instrumentos se tramitarán y resolverán por los mismos procedimientos previstos en el TR para la aprobación de los correspondientes planes e instrumentos. A tal fin, las adaptaciones mínimas o básicas no requerirán de Avance de planeamiento.
- c). Transcurridos los plazos señalados, en aquellos municipios que no hubieren adaptado el planeamiento urbanístico al TR, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan de los denominados de desarrollo (es decir, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle). La aprobación de cualquiera de estos planes de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho. Los efectos señalados se alzarán automáticamente, aun cuando se hubiese aprobado provisionalmente con posterioridad al 31 de diciembre del año 2003, siempre que, en el plazo de diez días desde su presentación en el registro oficial correspondiente de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, se emita certificación acreditativa expresa, o tácita por simple transcurso de dicho plazo, de que se ha presentado la documentación completa y diligenciada en los términos requeridos en el artículo 15 del Decreto 129/2001.



De ahí la procedencia y oportunidad del presente expediente.

3. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DL-1/2000

El tercer párrafo de la última redacción citada de la Disposición Transitoria Segunda establece la posibilidad de que la adaptación de los planes a la Ley 9/99 y su Texto Refundido, se limite a sus Títulos de inmediata aplicación (II, III y VI), con el siguiente contenido general:

a). **Clasificación del Suelo.**- División del suelo municipal en las clases de suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, distinguiendo para cada una de ellas las siguientes categorías :

En el Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado, así como, en su caso, dentro de dichas categorías, el suelo de Interés cultural y el de renovación o rehabilitación urbana por quedar sujetos a operaciones que impliquen su transformación integrada.

En el Suelo Urbanizable: Sectorizado y No Sectorizado. En esta última categoría, en su caso, se podrá optar por las de Suelo Urbanizable Turístico, Estratégico o Diferido.

En el Suelo Rústico:

• **Categorías de Protección Ambiental:**

- Rústico de Protección Natural.
- Rústico de Protección Paisajística.
- Rústico de Protección Cultural.
- Rústico de Protección de entornos.
- Rústico de Protección Costera.

• **Categorías de Protección de valores económicos:**

- Rústico de Protección Agraria.
- Rústico de Protección Forestal.
- Rústico de Protección Hidrológica.
- Rústico de Protección Minera.
- Rústico de Protección de Infraestructuras.

• **Categorías en función del poblamiento rural.**



Asentamiento Rural.
Asentamiento Agrícola.



• Y, por último, la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial para la preservación del modelo territorial.

El documento contiene además una Tabla Resumen expresiva de las superficies de las distintas clases y categorías de suelo y su porcentaje en relación al total del suelo municipal.

Se acompaña así mismo una Tabla de equivalencias de las categorías existentes en el Plan General de 1.992 con las señaladas en esta Adaptación en función de las establecidas en el DL-1/2000.

b) Calificación del Suelo. - De acuerdo a lo establecido en el capítulo III del Título II del DL-1/2000, el documento de Adaptación Básica contiene el señalamiento de los Usos Estructurales de todo el territorio municipal (Usos globales y Sistemas Generales) y los Usos Pomenorizados del Suelo Urbano y Asentamientos Rurales y, en algunos casos, del Suelo Urbanizable.

Para cada uno de ellos el presente documento contiene diversas tablas en las que se expresan superficies y resto de características de los distintos usos pomenorizados y estructurales, definiendo el régimen que en su caso sea de aplicación para la gestión de los mismos.

c) Aprovechamiento Urbanístico. Tal como determina el artículo 60 del DL-1/2000, el planeamiento general establece los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

La presente Adaptación Básica establece un mecanismo de cálculo del aprovechamiento urbanístico basado en los preceptos de la citada Ley.



Sectores y Unidades de Actuación.-

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, en la presente Memoria se señalan y justifican los criterios utilizados para la delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano y de los Sectores de Suelo Urbanizable, así como para la adopción de los Sistemas de Ejecución para el desarrollo de los mismos.

a) Normativa Urbanística.- :

A efectos de posibilitar la adaptación al DL-1/2000, se ha separado de la actual Normativa Urbanística los contenidos propios de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización según su definición recogida en el artículo 40, sin perjuicio de que dichos preceptos sigan vigentes hasta que se produzca la aprobación correspondiente de dichas Ordenanzas.

El contenido de las Normas Urbanísticas se resume en los siguientes aspectos:

- Régimen de las distintas clases y categorías de suelo.
- Condiciones generales y parámetros de los distintos usos, actividades, instalaciones y construcciones permisibles en cada una de las clases y categorías de suelo.
- Regulación de las distintas tipologías edificatorias
- Normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación de las zonas objeto de protección especial.

A su vez el documento contiene unos "Ficheros de Ordenación Detallada" y "Ficheros de Manzanas" en los que se detalla pormenorizadamente el régimen de usos y de gestión de cada uno de los enclaves del municipio en el suelo Urbano, Urbanizable y en los Asentamientos Rurales.

f) Planos de Ordenación.-

La expresión gráfica sobre cartografía de las distintas determinaciones de la Adaptación Básica se concreta en los siguientes planos:



- O.1 Clasificación y Categorización del Suelo. (1/40.000)
 - O.1A Clasificación y Categorización del Suelo (1/10.000)
 - O.1B Clasificación y Categorización del Suelo. (1/10.000)
 - O.1C Clasificación y Categorización del Suelo. (1/10.000)
 - O.1D Clasificación y Categorización del Suelo (1/20.000)

- O.2 Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/40.000)
 - O.2A Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/10.000)
 - O.2B Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/10.000)
 - O.2C Estructura general y Usos globales del Suelo. (1/10.000)

- O.3 Ordenación Pormenorizada (Director) (1/40.000)
 - O.3-A1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-A5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-B5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C6 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-C7 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
 - O.3-D5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)



- O.3-O Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-P Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E4 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E5 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-E6 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-F1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-F2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-G1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-G2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-G3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-H1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-H2 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-H3 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)
- O.3-I1 Ordenación Pormenorizada (1/2.000)

- O.4-0 Alineaciones y Rasantes (Director) (1/40.000)
 - O.4-A1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-A2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-A3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-A4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-A5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-B1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-B2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-B3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-B4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-B5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C6 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-C7 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-D1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-D2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
 - O.4-D3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)



- 0.4-D4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-D6 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-D7 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E4 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E5 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-E6 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-F1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-F2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-G1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-G2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-G3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-H1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-H2 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-H3 Alineaciones y rasantes (1/2.000)
- 0.4-I1 Alineaciones y rasantes (1/2.000)





AJUSTES Y MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE ADAPTA



El presente documento contiene los necesarios ajustes, no sustanciales, de la ordenación prevista en el planeamiento que se adapta, derivados fundamentalmente de la apreciación de errores materiales del documento del PGOU-92. Contiene asimismo otras propuestas de modificaciones del planeamiento para la reordenación puntual no sustancial de algunas de las determinaciones del Plan que se adapta.

Los cambios incorporados se pueden englobar en varias tipologías que se explican a continuación:

a). Cambios obligatorios en el sistema de gestión y de ordenación, consecuencia de la Adaptación Básica o Simple del Plan General de 1992 al DL 1/2000.

La aplicación de estos cambios es obligatoria y es precisamente el objeto de la presente Adaptación Básica. Son, por ejemplo, los derivados de la aplicación del nuevo sistema de clasificación del suelo o los relacionados con las nuevas disposiciones sobre la ejecución en unidades de actuación.

En el apartado correspondiente de la memoria se explica y justifican los criterios adoptados para la correspondencia de la clasificación y categorización del suelo del Plan de 1992 con la nueva, adaptada al DL-1/2000.

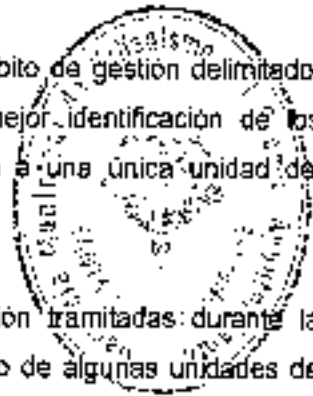
En el suelo urbano categorizado como consolidado ha sido preciso suprimir las unidades de actuación existentes para adaptar la gestión de este suelo a lo establecido en el DL-1/2000. Sin embargo, en el ámbito de alguna de las unidades eliminadas existe suelo dotacional aún no adquirido por la Administración y obras de urbanización pendientes. Para estos casos se han establecido otros mecanismos de gestión que se explican y justifican en uno de los apartados de la Memoria.

Con respecto a los ámbitos y unidades de actuación también se han introducidos los siguientes cambios:

- Se suprimen los ámbitos de gestión en los que ya se han desarrollado los objetivos del Planeamiento.
- En los planos de ordenación se han reflejado los nuevos ámbitos de gestión delimitados durante la vigencia del Plan General. Es por ejemplo el caso de las unidades de actuación delimitadas por un Plan Parcial o un Plan Especial.



ha modificado la nomenclatura que identifica cada ámbito de gestión delimitado. En la nueva codificación empleada se pretende una mejor identificación de los ámbitos de gestión de forma que cada código se refiera a una única unidad del Municipio.



- Se incorporan las readelimitaciones de ámbitos de gestión tramitadas durante la vigencia del Plan General de 1992. Es, por ejemplo, el caso de algunas unidades de actuación que han sido subdivididas.
- En las unidades de actuación existentes se ha aplicado el criterio del DL 1/2000 de no especificar para las de gestión privada el sistema concreto por el que se tiene que desarrollar.
- En algunos casos muy puntuales, algunas unidades que según el Plan vigente se debían desarrollar por los sistemas de gestión pública se han pasado a gestión privada. Con este cambio se pretende agilizar la gestión de aquellas unidades de actuación de gestión pública que no se han desarrollado durante la vigencia del Plan General de 1992. Este cambio es congruente con el criterio del DL 1/2000 que da preferencia a los sistemas privados frente a los públicos en los suelos urbanos y urbanizables.

b). Cambios derivados de la actualización del contenido de las fichas de ordenación a la nueva legislación vigente

- Se ha actualizado la terminología utilizada en las fichas de ordenación (que estaba referida a la legislación de 1992) para utilizar los términos previstos en el DL 1/2000.
- Las referencias a alguna Norma sectorial se han actualizado por el equivalente en la normativa vigente. En otros casos se han suprimido estas referencias por carecer de sentido en la actualidad o por ser la Norma de aplicación directa a todo el municipio y no a un solo a un área concreta.
- En el apartado "Instrumentos de Ordenación" de las fichas se hace referencia a los instrumentos de ordenación que se han aprobado durante la vigencia del Plan General de 1992 y que mantienen su vigencia en el área considerada.



En el apartado "Antecedentes" de las fichas se ha hecho referencia a las incidencias ocurridas en ese ámbito desde la aprobación del Plan General de 1992. En este mismo apartado se han suprimido aquellos contenidos desfasados o que han dejado de tener sentido.



c). Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento aprobadas durante la vigencia del Plan General.

Las Modificaciones de planeamiento aprobadas durante la vigencia del Plan General han pasado a ser planeamiento de aplicación y, consiguientemente, se incorporan al nuevo Plan General.

Por ejemplo, se ha incorporado al nuevo Plan General el contenido de la modificación aprobada definitivamente el 21-12-01 que desafectó varias parcelas reservadas para viviendas de reposición, así como la Modificación en el ámbito de Las Teresitas, entre otras.

d). Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento en tramitación.

Ha parecido conveniente incorporar al documento de Adaptación alguna de las Modificaciones del Plan General que en la actualidad se tramitan. El criterio adoptado para incorporar estas modificaciones es que hayan pasado ya algún procedimiento de información pública, que cuenten con aprobación provisional y que su aprobación definitiva se prevea a muy corto plazo.

En todo caso, no se han incluido aquellas modificaciones en tramitación en las que su aprobación definitiva se podría dilatar en el tiempo o es incierta (por ejemplo algunas Modificaciones en tramitación desde el año 2000).

e). Ajustes de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento vigente a las nuevas bases cartográficas.

La transposición del planeamiento vigente a las bases cartográficas digitales supone, en casos puntuales, ligeros reajustes en las alineaciones de algunas manzanas.

Algunos viarios de nueva ejecución presentan ligeras desviaciones respecto de las previsiones del Plan de 1992. En estos casos se incorpora al planeamiento el trazado efectivamente ejecutado debiendo corregirse las alineaciones hacia estas vías.



Cambios de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento a las disposiciones de aplicación directa del PIOT.

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se produjo el 19-10-02 entrando en vigor el 20-10-02. El Plan Insular no ha previsto un Régimen Transitorio por lo que es de aplicación plena e inmediata desde su entrada en vigor y todo el planeamiento vigente en la isla de Tenerife debe ser adaptado.

El presente documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 no puede adaptarse plenamente al PIOT ya que esto implicaría modificar el modelo de ordenación estructural, lo que no sería posible desde el instrumento de Adaptación Básica al TR. Por ello, transitoriamente, el documento verifica únicamente las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

Para poder cumplir con las disposiciones de aplicación directa del PIOT ha sido necesario introducir algunas modificaciones de planeamiento que se explican y justifican en el **Anexo I** de la Memoria.

g). Corrección de algunas indefiniciones contenidas en el PGOU-92.

Desde la aprobación del PGOU-92 se han detectado casos puntuales en los que podrían darse varias interpretaciones con respecto a la aplicación de algún parámetro edificatorio concreto a determinadas parcelas. Por ejemplo, el retranqueo, la consideración que debe tener el patio de manzana, la tipología, etc. En los casos en los que los titulares del suelo lo han solicitado se han tramitado instrumentos aclaratorios del Plan que ahora se incorporan al presente documento.

En el periodo de información pública del documento de aprobación inicial del Avance se presentaron 12 alegaciones. En el apartado correspondiente de esta Memoria se estudia cada una de ellas y se justifica la propuesta de su estimación o desestimación. Algunas de las alegaciones estimadas solicitaban la aclaración de algún parámetro confuso.

A su vez, como consecuencia del reestudio de la ordenación realizado se ha detectado la existencia de algunos parámetros no suficientemente claros en su definición y/o aplicación, por lo que se ha aprovechado la presente Adaptación para su aclaración. También se han introducido algunos cambios de redacción para evitar la aparición de casos susceptibles de dobles interpretaciones.

**OTRAS modificaciones que se proponen en la presente Adaptación Básica.**

Tras el temporal de lluvias del día 31-3-02 ha comenzado un proceso de reestudio de los diferentes cauces y red de drenaje superficial del municipio considerados en el planeamiento al objeto de determinar si es necesaria alguna rectificación de los trazados o de los anchos previstos. En el momento de redactar el presente documento ya se cuenta con algunas propuestas de modificación que se han considerado imprescindibles para evitar la repetición de daños. En algunos casos se ha recogido la propuesta de modificación de cauce en la ficha correspondiente y en el resto se hace referencia a la necesidad de realizar un estudio detallado para rectificar, en su caso, el cauce.

En todo caso hay que indicar que estas Modificaciones son muy pocas y afectan únicamente a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Pormenorizada.

En el cuadro que se adjunta como **Anexo I** de esta Memoria aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios de Ordenación que se introducen en el documento que tienen la consideración de modificación de planeamiento. También se recogen las modificaciones de planeamiento en tramitación que se incorporan.



5. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA

a). La Disposición Transitoria Segunda del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, determina que la adaptación de los Planes podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de los sectores y, en su caso, unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

b). La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias ha modificado y completado la redacción de la mencionada Disposición Transitoria Segunda añadiendo los siguientes criterios de obligado cumplimiento en las Adaptaciones básicas o simples:

- *No será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables, ni la reconsideración del modelo.*
- *La definición o delimitación de las Unidades de Actuación, cuando operen sobre suelos urbanos no consolidados de escasa entidad, en los que resulten de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del presente texto refundido y, en su caso, de las operaciones de equidistribución, podrán considerarse como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, debiéndose justificar cada caso en la Memoria del Plan, de forma expresa y suficiente.*
- *Los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento.*
- *Serán preceptivas las disposiciones de directa aplicación del planeamiento territorial, salvo que en el mismo se establezca un específico régimen transitorio. A tal efecto, será nula cualquier disposición del planeamiento urbanístico que contravenga determinaciones de directa aplicación del planeamiento territorial que le resulte jerárquicamente aplicable.*
- *El planeamiento urbanístico o, en su caso, de los Espacios Naturales, no podrá permitir la implantación de usos que estén expresamente prohibidos por el planeamiento territorial en el área de aplicación. En tal sentido, no se admitirá el uso extractivo fuera de aquellas áreas que el planeamiento territorial habilite a tal fin."*

c). El documento de la Adaptación Básica del PGOU-92 al DL- 1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. Durante el correspondiente trámite de información pública se presentaron 12 alegaciones y varias sugerencias.



En base a las alegaciones y sugerencias presentadas durante la información pública, y siguiendo las indicaciones de la Comisión de Seguimiento del Planeamiento Municipal (en la que participa la Consejería de Política Territorial, el Cabildo y el Ayuntamiento), el documento ha sido completado y, en su caso, modificado.

Como **Anexo I** a la presente Memoria se incluye el correspondiente informe a las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública del documento de adaptación básica del Plan General de 1992 al DL-1/2000 aprobado inicialmente.

También se ha modificado el documento de aprobación inicial para adaptarlo al Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), que fue aprobado definitivamente con posterioridad a aquella, el 19-10-02 y entró en vigor el 20-10-02. Resultan de obligado cumplimiento sus disposiciones de aplicación directa.

Así mismo, y por último, en el **Anexo X** se incluye informe a las alegaciones producidas en el periodo de información pública del Texto Refundido para aquellos aspectos a que se refiere el Acuerdo de Aprobación Definitiva Parcial de la COTMAC en sesión del 29 de Diciembre de 2.004. Las modificaciones derivadas de la estimación parcial de dichas alegaciones quedan expresadas en el apartado correspondiente.

**PLAN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 32 del DL-1/2000, apartado 2 .A, constituye la ordenación estructural del municipio *"el conjunto de determinaciones que definen el modelo de ocupación y utilización del territorio municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro"*.

El modelo de ocupación del suelo municipal queda definido desde el Plan General de 1.992 que se adapta mediante el presente documento, así como en el propio Plan Insular de Ordenación (PIOT), en los que se propone para el municipio de Santa Cruz de Tenerife la concentración de los desarrollos urbanos.

Una gran extensión del territorio municipal está declarado Espacio Natural Protegido (Parque Rural de Anaga). Casi la totalidad del resto del Municipio tiene –en el Plan y de hecho–, una eminente vocación urbana y un estado de consolidación residencial y terciario (administrativo y de servicios) casi total en la zona Centro y Primera y Segunda Periferias de Salamanca, Salud y Ofra, y en un proceso muy avanzado de consolidación residencial-industrial en la zona denominada Suroeste.

Los elementos estructurales que organizan y soportan el modelo territorial son los sistemas generales que garantizan la funcionalidad de los espacios colectivos con la adecuada calidad, que en el documento de PGOU-92 que ahora se adapta constitulan por sí de hecho una clase de suelo independiente de las de Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.

La adaptación no altera el modelo ni ninguno de los elementos estructurales (incluida la clasificación del suelo) que lo conforman.

Por lo que se refiere a los sistemas generales, en el presente documento quedan convenientemente integrados cada uno de ellos en la clase de suelo a la que pertenecen, adscribiéndolos o no –en su caso–, total o parcialmente a los sectores de suelo urbanizable que correspondan o sustenten, en función de los aprovechamientos urbanísticos de los mismos, tal como se señala en el apartado correspondiente de la presente Memoria.

Como **Anexo III** de esta Memoria se incluye una tabla con los Sistemas Generales que contiene el presente Plan General.



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

Las categorías de las distintas clases de suelo fijadas por el Plan General de 1.992 no se corresponden –en su denominación ni en cuanto a los criterios adoptados para su delimitación– con las categorías previstas en la Ley 9/99 y –consecuentemente–, con las de su Texto Refundido (DL-1/2000). :

En el presente documento –además de establecer las equivalencias entre las distintas clases y categorías de suelo–, se introducen nuevas categorías del Suelo Rústico que no encajaban entre las previstas en la derogada Ley de Ordenación del Suelo Rústico.

Así pues, la relación de equivalencias entre las distintas categorías de suelo del PGOU-92 y el presente documento de Adaptación Básica, es la que figura en los cuadros siguientes:



1. Las equivalencias adoptadas para los suelos urbanos y urbanizables del Plan General de 1.992

En el siguiente cuadro se recogen las equivalencias adoptadas para adaptar al DL 1/2000 la clasificación y categorización de los suelos urbanos y urbanizables del PGOU-92.

EQUIVALENCIAS ADOPTADAS PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL PGOU-92		
PGOU-92		
PLAN GENERAL (ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000)		
SUELO URBANO	Suelo Urbano Común (S.U.C.)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.)
	Suelo Urbano de Régimen Transitorio (S.U.R.T.)	
	Suelo Urbano de Planeamiento Remédido (S.U.P.R.)	
SUELO URBANIZABLE	Suelo Urbanizable Programado de Régimen Transitorio (S.U.P.R.T.)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.)
	Suelo Urbanizable Programado 1º cuatrienio (S.U.P.-I)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.) • Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (S.U.S.N.O.)
	Suelo Urbanizable Programado 2º cuatrienio (S.U.P.-II)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.) • Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (S.U.S.N.O.)
	Suelo Urbanizable no Programado (S.U.N.P.)	<ul style="list-style-type: none"> • Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido (S.U.N.S.D.) • Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado (S.U.S.N.O.) • Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (S.U.S.O.)



3.3. Equivalencias adoptadas para el suelo urbano del PGOU-92.

En el Plan General de 1992 hay tres categorías de suelo urbano: Suelo Urbano Común (S.U.C.), Suelo Urbano de Régimen Transitorio (S.U.R.T.) y Suelo Urbano de Planeamiento Remitido (S.U.P.R.)

Salvo el denominado polígono 7 del Área LA-2 (Pista Los Valles, María Jiménez), los polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Área LA-1 (Valleseco) y el polígono 5 del Área LA-5 (Barranqueras, San Andrés), la Adaptación Básica mantiene como urbanos los suelos que ya lo eran en el PGOU-92 distribuyéndolos en las dos categorías previstas en el Texto Refundido (TR): Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano no Consolidado (SUNC).

El criterio adoptado para asignar el suelo a una de las dos categorías ha sido el cumplimiento o no de los estándares recogidos en el art. 51 del TR.

b). Las equivalencias del suelo urbanizable programado de régimen transitorio del PGOU-92.-

En el suelo Urbanizable Programado de Régimen Transitorio del PGOU-92 se incluyeron aquellos sectores del suelo urbanizable para los que el Plan incorporó instrumentos de Planeamiento y de Gestión aprobados con anterioridad.

En la actualidad este suelo presenta estados de desarrollo desiguales lo que se ha reflejado en la nueva categorización adaptada al DL-1/2000:

- El sector de Residencial Anaga II cumple en la actualidad con las características propias del suelo urbano consolidado según el citado artículo 51 del DL-1/2000, por lo que se incluye en esa categoría.
- El sector de El Partido II no se ha desarrollado pero sí cuenta con Plan Parcial, por lo que se ha categorizado como suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- También se categorizan como urbanizables sectorizados ordenados los dos sectores urbanizables del Polígono El Rosario (Barranco Marrero SO-15 y La Gailega Polígono SO-16). Aunque estos dos sectores presentan importantes bolsas de suelo consolidado por la urbanización y la edificación, quedan aún en su interior obras de urbanización pendientes o en ejecución. Se ha seguido el criterio general de no redelimitar los sectores del PGOU-92,



asignando una clasificación y categoría al conjunto.

- El antiguo sector Añaza SO-17 verifica las condiciones del suelo consolidado aunque quedan pendientes obras de urbanización muy puntuales. Se ha clasificado como suelo urbano consolidado.

- Se incluyen además como nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado a los primitivos suelos clasificados como urbanos denominados polígono 7 del Área LA-2 (Pista Los Valles, María Jiménez) (No ordenado) y los polígonos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Área LA-1 (Valleseco) (Ordenados).

c). Las equivalencias para el suelo urbanizable programado de 1º y 2º cuatrienio del PGOU-92: :

- El suelo Urbanizable Programado está constituido por aquellos terrenos aptos para la urbanización en los que el Plan General de 1992 estableció el programa para su desarrollo. Según el plazo establecido se distingulan dos grupos: de 1º Cuatrienio y de 2º Cuatrienio.

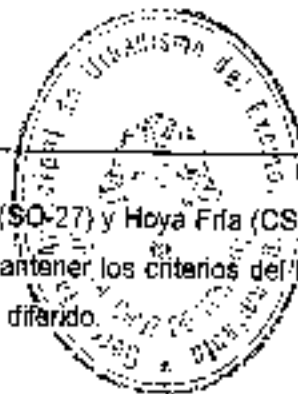
- En la Adaptación Básica estos suelos se clasifican y categorizan según el grado de desarrollo alcanzado.

- Si este suelo se ha desarrollado ejecutándose las obras de urbanización se clasifica como urbano. Así, por ejemplo, el sector Residencial "Cuevas Blancas" ha completado su desarrollo por lo que se clasifica como suelo urbano consolidado.

- Si los sectores no se han desarrollado pasan en la presente Adaptación a la categoría de Urbanizables Sectorizados. Si se ha tramitado el Plan Parcial serán Ordenados y si no cuentan con este instrumento se categorizan como No Ordenados.

d). Las equivalencias adoptadas para el suelo urbanizable no programado:

En el PGOU-92 constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos para ser urbanizados, no formaban parte de la programación del Plan General, aunque sí se establecían los mecanismos necesarios para su desarrollo en caso de que fuese necesario. La clasificación y categorización a adoptar en la Adaptación Básica dependerá del grado de desarrollo alcanzado:



En el caso de los sectores de Periferia Alta (SO-27) y Hoya Fria (CS-10) no se ha producido ninguna modificación tendiente a su desarrollo. Para mantener los criterios del PGOU-92, la Adaptación Básica de dicho sector se clasifica como urbanizable no sectorizado diferido.

En los sectores de Los Moriscos (CS-9) y Barranco del Muerto (SO-25) se ha producido la sectorización por lo que se clasifican como urbanizable sectorizado no ordenado. Uno de los subsectores de Los Moriscos cuenta con un Plan Parcelar aprobado por lo que se ha clasificado como urbanizable sectorizado ordenado.

En el sector de Costa Humilladero (SO-26) se ha producido también la sectorización por lo que adquiere la clasificación de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

En el entorno de las calle Turilago, Zarzamora y Almendra (El Tablero) en suelo urbanizable no programado del PGOU-92, se ha formado un núcleo residencial que en algunas zonas verifica las condiciones que el DL 1/2000 establece para el suelo urbano. Además, este núcleo está dotado de una estructura interna definida y no presenta discontinuidades importantes con el suelo urbano. En base a estas premisas se ha considerado congruente con los objetivos del Plan la delimitación de un área de suelo urbanizable sectorizado no ordenado como forma de controlar los procesos edificatorios irregulares, integrar el núcleo existente en el barrio del Tablero y garantizar su desarrollo de forma ordenada y según los estándares establecidos.

e). Equivalencias adoptadas para los suelos urbanos y urbanizables ocupados por el cauce de barrancos.

Siguiendo las indicaciones del Consejo Insular de Aguas ha sido necesario reclasificar algunos suelos urbanos y urbanizables del PGOU-92 y categorizarlos como rústico de protección hidrológica. Los suelos reclasificados coinciden con el cauce de barrancos o con las zonas de protección anexas.

El PGOU-92 solo clasificaba como rústico el cauce de algunos barrancos del municipio, sobre todo en el Suroeste. Para el resto de cauces que se clasificaban como urbanos o urbanizables, la ordenación pomenorizada del PGOU-92 les asignaba la calificación de espacios libres o como áreas no ocupables por la edificación.

f). Cumplimiento con el PIOT en las equivalencias adoptadas.

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) el 19-10-02 supone su inmediata entrada en vigor. Tal como se ha señalado anteriormente, el presente documento de Adaptación Básica del planeamiento vigente al DL-1/2000 no puede cumplir plenamente con el PIOT



ya que este implicaría modificar el modelo de ordenación estructural (contradictorio con la figura de adaptación básica), por lo que debe limitarse a cumplimentar únicamente las determinaciones de aplicación directa del PIOT.

Para poder cumplir con dichas disposiciones de aplicación directa ha sido necesario introducir algunas modificaciones de planeamiento relacionadas con la clasificación y categorización del suelo. En el capítulo 11 de la presente Memoria se explican y justifican de forma pormenorizada las mencionadas modificaciones.



2.2.3. Equivalencias adoptadas para los suelos rústicos del planeamiento vigente.

En lo referente al suelo rústico, las equivalencias no son tan directas e inmediatas como en el suelo urbano y en el urbanizable, ya que la categorización del suelo rústico del Plan de 1992 sigue criterios completamente ajenos a los del DL-1/2000.

Por lo tanto, se han tenido que estudiar las características, normativa, valores intrínsecos y nivel de protección de cada bolsa de suelo rústico delimitada en el PGOU-92 para asignarle en el presente Plan General la categoría más coherente, dentro de las previstas en el DL 1/2000. Para cada categoría de rústico del PGOU-92 se ha adoptado un conjunto de equivalencias que se exponen en el cuadro que se incorpora en la página siguiente.

Por otro lado, se incorpora como Suelo Rústico en la categoría de Asentamiento Rural al denominado polígono 5 del Área LA-5 (Las Barranqueras, San Andrés) en base a las determinaciones del Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de diciembre de 2.004.



EQUIVALENCIAS ADOPTADAS PARA EL SUELO RÚSTICO DEL PGOU-92

PGOU-92		PLAN GENERAL 2002 (ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL-1/2000)
SUELO RUSTICO	Suelo Rústico Común (SRC)	<ul style="list-style-type: none">• Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)• Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)• Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO)
	Suelo Rústico Litoral Costero (SRLC)	<ul style="list-style-type: none">• Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA)• Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)• Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
	Suelo Rústico de Protección (SRP)	<ul style="list-style-type: none">• Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)• Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPE)• Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)
	Suelo Rústico Protección - I (SRP-I)	
	Suelo Rústico Protección - II (SRP-II)	<ul style="list-style-type: none">• Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
	Suelo Rústico Protección - III (SRP-III)	
	Asentamiento Rural	<ul style="list-style-type: none">• Asentamientos Rurales (SRAR)

El aquellos casos en los que una categoría del PGOU-92 pueda tener varias equivalencias en el TR se han seguido los siguientes criterios:



El suelo rústico incluido en el Parque Rural de Anaga se debe categorizar como de Protección Natural. En el planeamiento vigente este suelo se clasificaba como Rústico de Protección en tres niveles diferentes I, II o III.

- b). Se ha adscrito a la categoría de Protección Paisajística el suelo rústico común del PGOU-92 en el que se pretende preservar su valor paisajístico y la perspectiva visual de otros suelos protegidos. Se ha categorizado de esta forma el suelo rústico situado entre el parque Rural de Anaga y el Parque de las Mesas. También se adopta esta categoría para la parte menos degradada de la Montaña Talavera.
- c). Se ha adscrito a la categoría de Protección de Entornos la franja de suelo rústico que rodea el Parque Rural de Anaga. Esta franja de suelo separa el Parque Rural de los suelos urbanos y urbanizables situados en su proximidad.
- d). A la categoría de Protección Costera han quedado adscritos los terrenos de dominio público marítimo terrestre y aquellos colindantes a los que se quiere sujetar al mismo régimen de ordenación y protección. Se exceptúan de lo anterior los terrenos que ha procedido clasificar como urbanos o urbanizables. Se produce la doble categorización de Protección Costera y Protección Natural para aquellos suelos pertenecientes al Parque Rural de Anaga afectos a la servidumbre de protección de costas.
- e). Pasa a categorizarse como suelo de Protección Agraria el suelo rústico común del PGOU-92 en el que existen áreas cultivadas, preparadas o con especiales cualidades para el aprovechamiento agrícola y ganadero. El suelo rústico adaptado a esta categoría se ubica en su totalidad en el entorno de la Montaña Talavera.
- f). Se incluyen en la categoría de suelo rústico de Protección Hidrológica los terrenos que tienen la condición de cauces de barrancos y aquellos colindantes que son necesarios para su protección o canalización. Para la adscripción de suelo a esta categoría se han seguido las indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Siguiendo también las indicaciones del Consejo Insular de Aguas ha sido necesario reclasificar algunos suelos urbanos y urbanizables a rústico de protección hidrológica. Los suelos reclasificados coinciden con el cauce de los principales barrancos.



g). Se ha delimitado una bolsa de suelo rústico de Protección Minera sobre el área extractiva insular de Montaña Talavera, delimitada en el PIOT. El área delimitada coincide con la zona más degradada de la cantera existente.

h). El suelo incluido en Asentamientos Rurales mantiene la misma categoría. En algunos Asentamientos la Adaptación ha tenido que introducir ligeros reajustes en su delimitación. Los mencionados reajustes se explican y justifican en el **Anexo I** de la Memoria

Además del ya señalado en la zona de San Andrés, Barranqueras, ha parecido conveniente delimitar un nuevo Asentamiento Rural en la zona de El Tablero, en un suelo que el Plan de 1992 clasificaba como Rústico Común. En esta zona existe un núcleo de edificación consolidada con uso residencial que tiene cierta estructura interna y ha sido transformado por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica e, incluso, alumbrado público.

El nuevo asentamiento rural se ha denominado como Altos de El Tablero (AR-17) y en el **Anexo VII** de esta Memoria se justifica convenientemente su delimitación.

i). Como suelo rústico de Protección Territorial se ha categorizado el suelo rústico común del PGOU-92 que por sus características y valores no procede adscribir a alguna de las otras categorías y resulta necesario para la preservación del modelo territorial. También se adscribe a esta categoría el suelo urbanizable del sector Jagua que ha sido necesario reclasificar a rústico por imperativo del PIOT (como se justifica adecuadamente en el capítulo 12 de la presente Memoria).

8. TABLA - RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

De acuerdo a la ordenación urbanística del Plan General y en base a los criterios de ordenación que quedan reflejados en la Memoria, así como en las Fichas de Ordenación Pormenorizada que se acompañan, el suelo municipal queda distribuido en las siguientes clases y categorías y con los porcentajes que sobre el total de la superficie municipal se señala en la tabla siguiente:

TABLA-RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGOU-92 AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000.

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE m ²	% s/ Total Municipal
URBANO	SUC	CONSOLIDADO	18.790.514,70	12,53
	SUNC	NO CONSOLIDADO	4.402.257,78	2,94
Total Suelo Urbano			23.192.772,48	15,47
URBANIZABLE	SUSO	SECTORIZADO ORDENADO	2.696.778,33	1,80
	SUSNO	SECTORIZADO NO ORDENADO	1.802.455,88	1,20
	SUNSD	NO SECTORIZADO DIFERIDO	2.726.250,74	1,82
	Sistemas Generales exteriores		463.429,55	0,31
Total Suelo Urbanizable			7.688.914,50	5,13
RÚSTICO	SRPN	PROTECCIÓN NATURAL	106.808.158,01	71,23
	SRPP	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	1.241.817,91	0,83
	SRPE	PROTECCIÓN DE ENTORNOS	3.078.385,66	2,06
	SRPC	PROTECCIÓN COSTERA	856.630,56	0,58
		PROTECCIÓN COSTERA/SRPN	2.820.017,31	1,88
	SRPA	PROTECCIÓN AGRARIA	853.862,79	0,58
	SRPH	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	1.044.644,58	0,71
	SRPI	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	1.285.945,60	0,86
	SRAR (*)	ASENTAMIENTO RURAL	261.652,65	0,18
	SRPM	PROTECCIÓN MINERA	452.692,41	0,31
SRPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL	355.856,15	0,24	
Total Suelo Rústico			119.059.663,63	79,41
TOTAL MUNICIPAL			149.941.350,61	100,00

* Exteriores al Espacio Natural Protegido (SRPN) del Parque Rural de Anaga.



En la tabla siguiente se recoge la clasificación y categorización del suelo del PGOU-92. (La medición de las superficies se ha realizado sobre cartografía digital una vez trazados los correspondientes recintos. Consiguientemente, las superficies que se expresan no coinciden exactamente con las recogidas en la Memoria de Ordenación del PGOU-92).

TABLA - RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL EN EL PGOU-92

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)	% s/ Total Municipal
URBANO	SUC	COMÚN	10.211.200,00	6,81
	SURT	REGIMEN TRANSITORIO	5.253.000,00	3,50
	SUPR	PLANEAMIENTO REMITIDO	6.022.216,00	4,02
Total Suelo Urbano			21.486.416,00	14,33
URBANIZABLE	SUPRT	PROGRAMADO REG. TRANSITORIO	2.954.810,00	1,97
	SUP-I	PROGRAMADO 1º CUATRIENIO	1.724.630,00	1,15
	SUP-II	PROGRAMADO 2º CUATRIENIO	682.525,00	0,46
	SUNP	NO PROGRAMADO	4.610.180,00	3,07
Total Suelo Urbanizable			9.972.145,00	6,65
RÚSTICO	SRC	COMÚN	6.175.895,00	4,12
	SRP	PROTECCIÓN	204.734,00	0,14
	SRP-I	PROTEGIDO NIVEL 1	23.327.280,61	15,56
	SRP-II	PROTEGIDO NIVEL 2	79.616.250,00	53,10
	SRP-II	PROTEGIDO NIVEL 3	4.875.690,00	3,25
	SRLC	LITORAL Y COSTERO	2.157.670,00	1,44
	AR	ASENTAMIENTOS RURALES	814.850,00	0,54
Total Suelo Rústico			117.172.369,61	78,15
SISTEMAS GENERALES QUE EN EL PGOU-92 NO SE ADSCRIBIAN A NINGUNA CLASE DE SUELO			1.310.420,00	0,87
TOTAL MUNICIPAL			149.941.350,61	100,00



9.1 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO Y DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

9.1 El desarrollo del suelo urbano categorizado como consolidado

Los sistemas de Ejecución que se fijan para el desarrollo de cada uno de los Sectores y Unidades de Actuación están en función de las expectativas de desarrollo, del número de propietarios del suelo incluido en cada uno de ellos y, consecuentemente, de su capacidad promotora, dando prioridad a los sistemas de ejecución de gestión Privada.

El DL-1/2000 establece que la ejecución del suelo urbano consolidado no puede llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el título III del Texto Refundido (art. 73.4 TR).

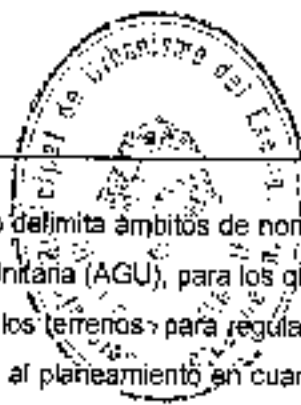
Por otro lado, en el suelo urbano no consolidado, la actividad de ejecución sí requiere la delimitación de unidades de actuación (art. 72.3 TR).

El PGOU-92 delimitó algunas unidades de actuación que, según los criterios del DL-1/2000, se encontrarían en suelo urbano consolidado. En estos casos, la presente Adaptación estima que aunque deba suprimirse la delimitación de las unidades de actuación, se debe mantener algún mecanismo que garantice el cumplimiento de los deberes legales pendientes y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación. En algunos casos también parece conveniente establecer un plazo específico para el desarrollo en esos ámbitos de las previsiones del planeamiento.

Estudiadas las diferentes opciones para gestionar el desarrollo de las previsiones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, se proponen las siguientes:

A) Ámbitos de gestión unitaria del suelo urbano consolidado (AGU).

Se han detectado bolsas de Suelo Urbano categorizadas como Consolidado en aplicación de las determinaciones del DL-1/2000, para las que el PGOU-92 delimitaba Unidades de Actuación a los efectos de la adecuación de las parcelas para su posterior edificación, mediante la adopción de nuevas alineaciones, ensanches del viario, remate de la urbanización, materialización del frente y resto de condiciones dimensionales mínimas, etc.



Para dichas áreas el presente Plan adaptado delimita ámbitos de normativa específica a los que se les aplica el término de Ámbitos de Gestión Unitaria (AGU), para los que, previamente a los actos de edificación, resulta precisa la adecuación de los terrenos para regularizar la configuración física de las fincas de manera que resulten adaptadas al planeamiento en cuanto a forma, superficie y frente mínimos, conforme a lo previsto en el apartado 2.º del art.º 84 del DL-1/2000.

Para facilitar la ejecución del Plan, el ámbito se podrá desarrollar de forma parcelal por los propietarios del suelo que quieran materializar su derecho, siempre que en su conjunto e individualmente cumplan con las condiciones de parcela mínima que establece el planeamiento en las Normas Urbanísticas.

Su tramitación se llevará a cabo conforme lo establecido en el artículo 87 del DL-1/2000 y correspondientes del Decreto 183/2004 de Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento en Canarias.

En la ficha de ordenación se establecen para cada ámbito las condiciones e instrucciones que se estiman convenientes.

También se propone establecer un plazo de ejecución. En los casos en los que resulta urgente el desarrollo se propone delimitar, solapado al ámbito de gestión, otro ámbito de edificación mediante sustitución del propietario (art. 148 TR).

B) Actuación Urbanística Aislada

Otra alternativa para los casos en los que no se puedan delimitar unidades de actuación por el carácter consolidado del suelo urbano en que se produce, es el señalamiento de actuaciones urbanísticas aisladas, según las previsiones del art. 145 del TR.

En este caso la actividad de ejecución se realizará mediante Obras Públicas Ordinarias, que -según la definición del propio Texto Refundido-, son las obras realizadas por la Administración Pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

En estos casos el suelo necesario para las dotaciones deberá obtenerse por cesión gratuita en virtud de convenio, por expropiación o por ocupación directa.



Procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario

En los casos en los que se hayan cumplido los plazos establecidos por el PGOU-92 se pueden delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario. El procedimiento es el recogido en el art. 148 del DL-1/2000.

Para delimitar estos ámbitos en base a la Adaptación se deberían verificar las siguientes condiciones:

- Haberse cumplido los plazos establecidos en el PGOU-92.
- De acuerdo a lo previsto en artículo 149.1 del DL-1/2000, el concurso para la sustitución del propietario se debe convocar dentro del mes siguiente a la declaración de la ejecución por sustitución. Si en ese plazo no se convoca, la declaración de ejecución por sustitución queda sin efecto, sin que se pueda volver a declarar dentro de los dos años siguientes.
- Para justificar la delimitación de estos ámbitos, las actuaciones incluidas en ellos deberían estar asociadas al interés general (ejecución de aparcamientos, viviendas sociales, etc.)

D) Ajustes de las alineaciones de planeamiento sin previsión de mecanismos de gestión específicos:

Algunas unidades de actuación delimitadas por el PGOU-92 en suelo urbano tenían como objetivo el ensanche de la calle a la que dan frente las parcelas. En algunos casos, el ensanche es de poca entidad y la propia estructura de la propiedad ya garantiza una distribución equitativa de las cargas y beneficios, por lo que no sería necesaria la delimitación de un ámbito de gestión.

Estas Unidades se anulan en el presente documento. El propietario del suelo quedará en todo caso obligado a costear y ejecutar las obras de urbanización pendientes hasta que la parcela adquiera la condición de solar (en virtud de los arts. 72.2 y 73.3 del TR).



2.2. Ámbitos de gestión delimitados y equivalencia con los del planeamiento vigente.-

El criterio adoptado en este Plan General ha sido el de mantener los mismos ámbitos de gestión delimitados en el PGOU-92 con sus mismas características y sistemas de actuación. No obstante, se han introducido algunos cambios que han sido expuestos y justificados en los apartados 4 y 9.1 de la presente Memoria.

- El Plan General incorpora los nuevos ámbitos de gestión delimitados durante la vigencia del PGOU-92.
- Se han suprimido aquellos ámbitos en los que ya se han desarrollado los objetivos del planeamiento.
- En el suelo urbano consolidado se han suprimido las unidades de actuación.
- Se suprimen los ámbitos de gestión en los que ya se han desarrollado los objetivos del planeamiento.
- Se incorporan las redelimitaciones de ámbitos de gestión tramitadas durante la vigencia del Plan General de 1992.
- En algunos casos muy puntuales, algunas unidades que según el Plan vigente se debían desarrollar por los sistemas de gestión pública se han pasado a gestión privada. Con este cambio se pretende agilizar la gestión de aquellas unidades de actuación de gestión pública que no se han desarrollado durante la vigencia del PGOU-92.

Por último hay que hacer referencia a la nueva nomenclatura que identifica cada ámbito de gestión delimitado. Con la nueva codificación empleada se pretende una mejor identificación de los ámbitos de forma que cada código se refiera a una única unidad del Municipio.

Se adjunta como **Anexo IV** de esta Memoria una relación pomenorizada de los distintos ámbitos de gestión delimitados en el planeamiento vigente con su ámbito de gestión equivalente en el presente documento de Adaptación Básica.



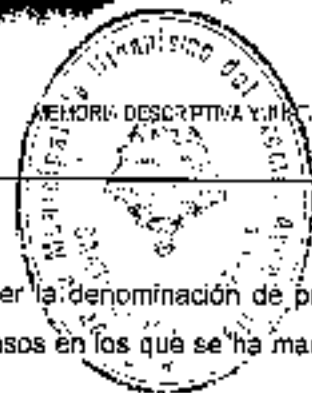
9.1. Polígonos del PGOU-92 y equivalencia en la Adaptación Básica

En el planeamiento de 1.992, la delimitación de un ámbito de suelo como "polígono" tiene diferentes significados y consecuencias:

- En algunas ocasiones la denominación de polígono se refiere a un ámbito de gestión, para el que se establece un sistema de actuación, un plazo y unas instrucciones de desarrollo. Estos polígonos son equivalentes a unidades de actuación. Por ejemplo, en el área Nuevo Obrero (O-1) se delimitaba el polígono P-1 a desarrollar por compensación en el segundo cuatrienio.
- El PGOU-92 también denomina polígonos a algunos ámbitos para los que es necesaria la redacción de un Plan Especial. A su vez, el mencionado Plan Especial podrá delimitar en su ámbito unidades de actuación para garantizar el desarrollo de sus determinaciones. Por ejemplo, en el área SO-2 el PGOU-92 delimitó el polígono P-1 para el que es necesario un Plan Especial que se ha tramitado y ha delimitado dos unidades de actuación en su ámbito.
- Hay también áreas en las que el PGOU-92 delimita polígonos a pesar de que contiene toda la ordenación pormenorizada y delimita las unidades de actuación necesarias (por ejemplo, el P-2 Calle San Juan del área María Jiménez LA-2). En estos casos se utiliza la delimitación del polígono para diferenciar un ámbito de suelo con unos parámetros edificatorios diferentes a los del suelo colindante.
- Un caso singular es el del ámbito de Litoral de Anaga en el que el PGOU-92 ha dividido todo el suelo en polígonos. Hay polígonos que equivalen a una unidad de actuación (por ejemplo el P-4 de Valleseco LA-1), otros polígonos se remiten a un Plan Especial (como el P-3 Las Palomas del área María Jiménez LA-2) y otros únicamente indican que los parámetros edificatorios son diferentes a los de otro polígono colindante.

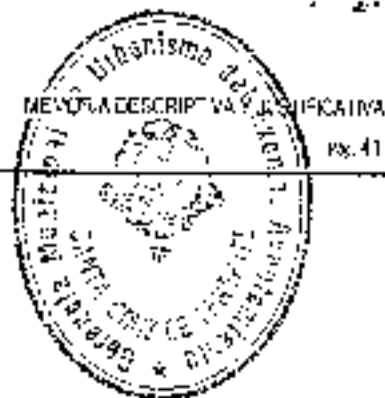
El Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000) no ha previsto la delimitación de polígonos para ninguna de las situaciones en que las que son utilizados por el planeamiento vigente.

Consiguientemente, en la presente adaptación se ha optado por eliminar los actuales polígonos. Los polígonos del PGOU-92 equivalentes a ámbitos de gestión han sido sustituidos por unidades de actuación. En el ámbito Suroeste, cuando el objeto de un polígono es la remisión a un Plan Especial se ha suprimido delimitando ahora un Ámbito de Ordenación Remitida (AOR).



en casos muy puntuales ha sido necesario mantener la denominación de polígono para algunos ámbitos de suelo. A continuación se relacionan los casos en los que se ha mantenido la denominación de polígono:

- De forma transitoria se ha mantenido la división del suelo en ámbitos denominados "polígonos" en el ámbito de Litoral de Anaga. Cualquier cambio en esta división del suelo sería complejo y requeriría un reestudio de todo el ámbito.
- Cuando el "polígono" del PGOU-92 se remite a un Plan Especial y, simultáneamente, se establece un sistema de actuación y un plazo (por ejemplo el P-1 del área CS-1 y P-1 y P-2 del área CS-2).
- En algunos ámbitos el PGOU-92 establece un conjunto de instrucciones concretas y específicas para un suelo que denomina polígono (por ejemplo, polígono P-1 del área GG-2). De forma transitoria, para evitar conflictos con los expedientes en tramitación, ha parecido conveniente mantener la denominación de "polígono" para estos ámbitos de suelo.
- En algunos ámbitos concretos se mantiene la denominación "polígono" por ser la referencia histórica de algunos ámbitos de suelo. Por ejemplo el P-1 del área GG-5 que se corresponde con el polígono Los Gladiolos o el P-1 de Q-6 que es el Polígono de Ofra. Otros casos singulares son las referencias que se hacen al Polígono El Rosario o al Polígono Cepsa - Dlsa.
- En algunas áreas el PGOU-92 delimitaba varios polígonos para distinguir diferentes condiciones de edificabilidad o tipología. También ha parecido conveniente mantener estas divisiones de suelo con la misma denominación.



10. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

10.1. Consideraciones generales

a) Según determina el artículo 6.2.2 de las Normas Urbanísticas y la legislación urbanística de aplicación, el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y descritos y regulados pormenorizadamente en el fichero correspondiente de este documento de Adaptación.

b) Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector completo de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en las fichas e integrando en su caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico medio y así quede determinado en el presente documento. También integrarán a elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta, sin perjuicio de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a dichos elementos y de las compensaciones pertinentes o sistema de gestión aplicable.

Dadas las características de los sectores de Suelo Urbanizable, su superficie y aprovechamiento edificatorio asignado, no resultan capaces de asumir la enorme cantidad de suelo que el Plan General de 1.992 destina a nuevos Sistemas Generales (suelo a obtener) por lo que en el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada sector el PGOU adscribe a los mismos sólo un porcentaje de dicho suelo (un quantum de metros cuadrados), sin especificar directamente la parte del sistema general adscrita a cada sector. La superficie adscrita constituye el mínimo necesario para respetar la debida proporcionalidad entre sus aprovechamientos urbanísticos y los del resto de los sectores y mantener diferencias no superiores al quince por ciento señalado en el artículo 32 . 2. B. 2) del DL 1/2000.

c) Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.



10.2. Aprovechamiento urbanístico medio en el suelo urbanizable del municipio.

Definición y criterios generales

- a) Tal como se determina en los apartados 2. B). 2 del artículo 32 y 1 del artículo 60 del DL 1 / 2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el Plan General contendrá la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores y fijará para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones, no pudiendo diferir entre sectores en más del quince por ciento.
- b) Determina a su vez el apartado 2 del citado artículo 60 que el Plan General habrá de establecer un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial.
- c) En base a ello, para todos los sectores del Suelo Urbanizable contenidos en el Plan General en que el uso característico es el Residencial, se fija en el cuadro que se adjunta en el siguiente apartado, un coeficiente de ponderación $C_u = 1$, establecido como referencia para el uso dominante Residencial, y $C_u = 1,2$ para los sectores con uso característico Industrial. Estos coeficientes se corresponden con los adoptados y justificados en el PGOU-92 para el cálculo del Aprovechamiento Tipo, concepto de la Ley 8/1990 muy similar al de Aprovechamiento Urbanístico Medio.
- d) Asimismo, la tipología edificatoria Cerrada se toma como referencia para la ponderación con las restantes tipologías asignadas a cada uno de los sectores de suelo urbanizable, fijándose para ella también el coeficiente de ponderación (C_t) igual a la unidad. Los coeficientes para el resto de tipologías se contienen a su vez en el Cuadro de Cálculo de los Aprovechamientos Medios de los sectores de suelo Urbanizable.
- e) Los sectores de suelo urbanizable se ubican en zonas con condiciones similares de topografía, relación con la estructura del Plan General, carácter, microclima, etc. Sin embargo se establece un coeficiente que en función de su situación (C_s), se deriva de las circunstancias socioeconómicas de los enclaves en que se ubican, de poca relevancia, dadas las ligeras diferencias que en tal sentido se reconocen.



Estos sectores de suelo urbanizable del Municipio, por su escasa entidad superficial y características homogéneas, no son susceptibles de establecer en su interior áreas geográficas o funcionales diferenciadas. El Plan General-92 no establece tampoco determinaciones a los sectores que impliquen diferenciación funcional o geográfica del territorio que conforma cada uno de ellos, siendo coherente con el objetivo que propugna de "homogeneizar las distintas categorías de Ciudad".

g) Los coeficientes de ponderación relativa entre los distintos usos, tipologías edificatorias y de la situación de los terrenos de los distintos sectores dentro de la estructura territorial municipal, aparte de estar establecidos en función de las consideraciones expresadas en los subapartados anteriores, se fijan en el cuadro de cálculo de los aprovechamientos, en función de las características concretas de los sectores teniendo en cuenta los valores relativos facilitados por el Centro de Gestión Catastral y/o, en su caso, la adecuación de los mismos a la realidad y previsiones socio-económicas del mercado del suelo. Se adecuan en todo caso a los objetivos del Plan General de 1992, que se instrumenta en el establecimiento de los coeficientes de ponderación para la culminación de los mismos.

h) Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito que ordenen.



10.3. Aprovechamiento Urbanístico Medio de los sectores de suelo urbanizable.

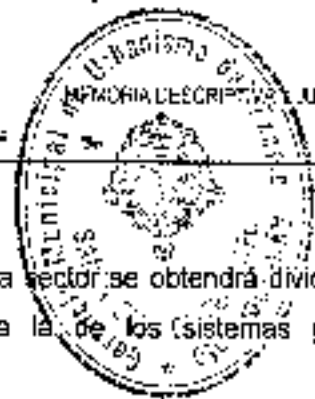
10.3.1. Al considerar a cada Sector de Suelo Urbanizable uniforme, sin áreas geográficas o funcionales diferenciales en su interior, su Aprovechamiento Urbanístico (Aus) será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de todo el sector por la edificabilidad correspondiente y por el coeficiente de homogeneización derivado de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, tipologías edificatorias y de situación en su caso.

10.3.2. El Aprovechamiento Urbanístico del sector (Aus) será, pues, en cada uno de ellos, la superficie edificable máxima que resulte o pueda resultar de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad edificatoria establece el Plan General para ese suelo, con independencia del uso o de las limitaciones que sobre el mismo se fijen por las Normas, ponderado, según la siguiente fórmula:

$$\text{Aus} = Ss \times Es \times Cu \times Ct \times Cs$$

Donde :

- Aus = Aprovechamiento urbanístico del sector (Unidades de Aprovechamiento), (UdA).
- Ss = Superficie total del sector (m² de suelo).
- Es = Edificabilidad máxima lucrativa asignada al sector (m² de edificación por cada m² de suelo), (m²a/m²s).
- Cu = Coeficiente de ponderación de usos.
- Ct = Coeficiente de ponderación de tipologías edificatorias.
- Cs = Coeficiente de ponderación en función de la situación dentro de la estructura territorial.



10.3.8.4 El Aprovechamiento Urbanístico Medio (Aums) de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo:

$$Aums = Aus / (Ss + Ssg)$$

Donde . .

- Aums = Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector
(Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado de suelo)
(UdA / m2).
- Aus = Aprovechamiento Urbanístico del Sector
(Unidades de Aprovechamiento) (UdA).
- Ss = Superficie total del sector (m2) . ;
- Ssg = Superficie de sistemas generales comprendidos o adscrita al Sector (m2).

En base a todo lo que antecede, se confeccionan a continuación los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Urbanístico de los distintos sectores en función de la edificabilidad máxima que les asigna el Plan General y de los coeficientes de ponderación aplicables, así como del cálculo del Aprovechamiento Medio de los mismos derivado.

De acuerdo a lo previsto en el apartado 1. a). 2) del artículo 36 del DL-1/2000 según su modificación en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2.003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, la edificabilidad bruta máxima referida a la superficie total del ámbito ordenado del sector, no superará el coeficiente de 1,20 m2/m2., por lo que en el presente documento se reduce a dicho coeficiente la edificabilidad máxima de los sectores del suelo urbanizable residencial.

**TABLA I.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES POTENCIALES DE LOS
DIFERENTES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE Ss (m2s) (*)	EDIFICAB. MAXIMA e (m2c/m2s)	EDIFICAB. POTENCIAL Ar (m2c)
SO-15	Barranco Marrero	673.214,58	0,68	460.056,66
SO-16	La Gallega-Polígono	1.113.531,57	0,74	820.289,28
SO-19	Industrial Cuevas Blancas	296.517,38	0,65	192.736,30
SO-20	Industrial El Chorrillo	193.475,55	0,65	125.759,11
SO-21	Industrial La Monja	164.215,34	0,65	106.739,97
SO-22	Industrial La Gallega	126.942,14	0,65	82.512,39
SO-23	El Draguillo-Sur	259.429,39	1,00	259.429,39
SO-24	Glaser	121.067,30	0,60	72.640,38
SO-25	Barranco El Muerto	406.138,65	0,50	203.069,33
SO-26	Costa Humilladero	122.630,55	0,50	61.315,28
SO-27	Periferia Alta	1.941.199,39		
SO-28	Residencial El Tablero	110.555,74	1,00	110.555,74
SO-29	Ensanche Sobradillo	100.885,41	1,00	100.885,41
SO-30	Periferia Sur	210.506,56	0,75	157.879,92
SO-31	Santa María del Mar	86.396,29	0,50	43.198,15
CS-9,1	Los Moriscos -1	72.573,92	0,38	27.578,09
CS-9,2	Los Moriscos 2	157.998,49	0,32	50.559,52
CS-10	Hoya Fria	785.051,35		
LA-1.4	Valleseco	44.841,09	1,20	53.809,31
LA-2.7	Pista Los Valles	18.740,00	0,80	14.992,00
LA-4 A	Jagua A	74.420,82	0,65	48.373,53
LA-5.6	El Cercado-2	35.042,14	0,80	28.033,71
LC-17	El Partido-II	110.111,30	0,80	88.089,04
		7.225.484,95		3.108.502,51



TABLA II.- CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LOS DIFERENTES SECTORES.

a) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO).-

SECTORES	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
SO-19	296.517,38	0,65	49.237,00	345.754,38	192.736,30	1,2	1,0	0,8	0,5351
SO-21	164.215,34	0,65	27.422,00	191.637,34	106.739,97	1,2	1,0	0,8	0,5347
SO-23	259.429,39	1,00	78.092,00	337.521,39	259.429,39	1,0	1,0	0,8	0,6149
SO-25	406.138,65	0,50	11.620,65	417.759,30	203.069,33	1,0	1,0	1,1	0,5347
SO-26	122.630,55	0,50	3.508,98	126.139,53	61.315,28	1,0	1,0	1,1	0,5347
SO-30	210.506,56	0,75	84.761,66	295.268,22	157.879,92	1,0	1,0	1,0	0,5347
SO-31	86.398,29	0,50	2.480,00	88.878,29	43.198,15	1,0	1,0	1,1	0,5347
LA-2.7	18.740,00	0,80	9.298,00	28.038,00	14.992,00	1,0	1,0	1,0	0,5347
LA-5.6	35.042,14	0,80	15.125,00	50.167,14	28.033,71	1,0	1,0	1,0	0,5588
CS-9.2	157.998,49	0,32	6.500,00	164.498,49	50.559,52	1,0	1,2	1,5	0,5348
TOTALES	1.757.614,79	-	288.045,29	2.045.660,08	1.117.953,57	-	-	-	-

(*) La medición de las superficies de los sectores se ha realizado sobre cartografía digital. Se excluye del cómputo de la misma la correspondiente a los terrenos intrínsecamente no aptos para urbanizar interiores a los mismos (cauces pluviales, y suelos con pendientes superiores al 45 %).





b) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO).-

SECTORES	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
Suma Anterior	1.757.614,79	-	288.045,29	2.045.660,08	1.117.953,57	---	---	---	
SO-15 (*)	673.214,58	0,68	0,00	673.214,58	460.056,66	1,0	1,0	1,0	0,6834
SO-16 (*)	1.113.531,57	0,74	0,00	1.113.531,57	820.289,28	1,0	1,0	1,0	0,7367
SO-20 (*)	193.475,55	0,65	32.095,00	225.570,55	125.759,11	1,2	1,0	0,8	0,5352
SO-22 (*)	126.942,14	0,65	18.711,00	145.653,14	82.512,39	1,2	1,0	0,8	0,5438
SO-24 (*)	121.067,30	0,60	17.565,00	138.632,30	72.640,38	1,0	1,0	1,0	0,5240
SO-28 (*)	110.555,74	1,00	24.831,00	135.386,74	110.555,74	1,0	1,0	1,0	0,8166
SO-29 (*)	100.885,41	1,00	24.444,00	125.329,41	100.885,41	1,0	1,0	1,0	0,8050
CS-9.1 (*)	72.573,92	0,38	6.894,34	79.468,26	27.578,09	1,0	1,0	1,0	0,3470
LA-1.4	44.841,09	1,20	35.666,00	80.507,09	53.809,31	1,0	1,0	0,8	0,5347
LA-4 A (*)	74.420,82	0,65	14.389,06	88.809,88	48.373,53	1,2	1,0	1,0	0,6536
LC-17 (*)	110.111,30	0,80	19.857,42	129.968,72	88.089,04	1,0	1,0	1,2	0,8133
TOTALES	4.499.234,21	-	482.498,11	4.981.732,32	3.108.502,51	-	-	-	

(*) Sectores con Plan Parcial vigente y/o en curso de ejecución. Mantienen la edificabilidad máxima según dicho planeamiento y no computan a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.8 del DL-1/2000.

(**) La medición de las superficies de los sectores se ha realizado sobre cartografía digital. Se excluye del cómputo de la misma la correspondiente a los terrenos intrínsecamente no aptos para urbanizar interiores e los mismos (cauces públicos, y suelos con pendientes superiores al 45 %).



c) Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD).-

SECTORES	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
Suma Anterior	4.499.234,21	-	482.498,11	4.981.732,32	3.108.502,51	---	---	---	---
SO-27	1.941.199,39	-	0	1.941.199,39	0	-	-	-	-
CS-10	785.051,35	-	0	785.051,35	0	-	-	-	-
TOTALES	7.225.484,95	-	482.498,11	7.707.983,06	3.108.502,51	-	-	-	-

- Ss = Superficie del Sector (m²)
 - Es = Edificabilidad máxima del Sector (m²/m²)
 - Ssg = Superficie adscrita de suelo de Sistemas Generales (m²)
 - St = Superficie Total (m²)
 - Ep = Edificabilidad Potencial (m²c)

- Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.
 - Cs = Coeficiente de Ponderación en función de la situación del sector.
 - Am = Aprovechamiento Medio (UdA/m²).

Aus = Ss x Es x Cu x Ct x Cs
Aum = Aus / (Ss + Ssg)





10.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio de las unidades de actuación. Cálculo

Se adjuntan como **Anexo V** de esta Memoria varias tablas en las que se calcula la edificabilidad media de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.





11. ORDENACIÓN PORMENORIZADA



11.1. La ordenación pormenorizada en la presente Adaptación Básica

El presente Plan General mantiene la misma ordenación pormenorizada contenida en el PGOU-92 y en sus instrumentos de desarrollo. No obstante, como se explica y justifica en el apartado 4 de esta Memoria, se han introducido de forma muy puntual algunas modificaciones de determinaciones no sustanciales.

En el cuadro que se adjunta como Anexo I de esta Memoria se explican y justifican cada uno de los cambios de ordenación que se introducen.

11.2. Ámbitos con ordenación pormenorizada remitida

En el Plan General de 1992, una parte de la ordenación pormenorizada no se incluye en el propio documento sino que se remite a otros instrumentos de planeamiento. Hay varios supuestos:

- En el suelo urbano se delimitan ámbitos en los que la ordenación debe ser desarrollada mediante Planes Especiales.
- En cada uno de los sectores de suelo urbanizable es preciso un Plan Parcial para su desarrollo.
- ◆ En algunos ámbitos concretos de suelo urbano (en general manzanas o parcelas) se requiere un Estudio de Detalle en el que se deben ordenar los volúmenes o completar o reajustar las alineaciones y rasantes.

Algunos de estos instrumentos que contienen la ordenación pormenorizada en su ámbito ya estaban aprobados antes de la entrada en vigor del PGOU-92, pero la mayoría debían tramitarse a partir de ese momento. A continuación se hará un breve repaso a los ámbitos con ordenación remitida del PGOU-92 y el desarrollo alcanzado durante la vigencia del PGOU-92.

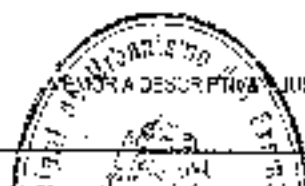


Suelos con ordenación remitida a un Plan Especial

En el suelo urbano el Plan General de 1992 delimitó varios polígonos remitidos a Planes Especiales que debían definir, en su ámbito, toda la ordenación pormenorizada o algún aspecto concreto de ella. Por ejemplo, en el área de Barranco Grande se delimitan 4 polígonos remitidos a Planes Especiales en los que se deben definir los diferentes parámetros necesarios para su desarrollo (tipologías, alturas, alineaciones definitivas, rasantes, delimitación de unidades de actuación, etc.).

En la siguiente tabla se exponen los Planes Especiales previstos en el PGOU-92 y el estado de tramitación alcanzado.

AREA	ÁMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL	ESTADO DE TRÁMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
SO-1	Rosarito P-2	Aprobado definitivamente
SO-1	Tincer Bajo P-1	Aprobado definitivamente
SO-2	Tincer Bajo P-2 y P-3	En tramitación
SO-4	Barranco Grande P-1	Aprobado definitivamente
SO-4	Barranco Grande P-2 La Monja	Aprobado definitivamente
SO-4	Barranco Grande P-3	Aprobado definitivamente
SO-4	Barranco Grande P-4	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-1	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-2	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-3	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-4A La Era	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-4B El Pescador	Aprobado definitivamente
SO-5	El Draguillo P-5	Aprobado definitivamente
SO-7	Sta. Maria del Mar P-2	No tramitado
SO-7	Sta. Maria del Mar P-3	Aprobado definitivamente
SO-9	El Pilar P-1	Aprobado definitivamente
SO-9	El Pilar P-2	Aprobado definitivamente
SO-10	Cruz de la Gallega P-1	Aprobado definitivamente
SO-11	El Sobradillo (toda el área)	Aprobado definitivamente
SO-12	Llano del Moro (toda el área)	Aprobado definitivamente
SO-14	Costa de Acorán	No tramitado



ÁREA	ÁMBITO REMITIDO A PLAN ESPECIAL	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
CH-3	General Moña - El Greco	No tramitado
CH-6	Traseras de San Sebastián	En tramitación
CH-15	Los Lavaderos	Aprobado definitivamente
CH-23	Toscal - Santiago	No tramitado
CH-30	Cuadrilátero	Aprobado definitivamente
SP-3	Salud - Alto	No tramitado
SP-4	Cuesta Piedra	No tramitado
CS-1	Montaña de Taco	No tramitado
CS-2	Las Moraditas	No tramitado
CS-4	Llano Alegre	Aprobado definitivamente
CS-8	Refinería	No tramitado
LC-1	La Alegría	En tramitación
LC-4	Las Mesetas	Aprobado definitivamente
LC-8	Vía de Cornisa (Quisisana)	No tramitado
LC-8	Colegio Quisisana	Aprobado definitivamente
LC-14	Barrio Nuevo	En tramitación
LC-15	Los Campitos	En tramitación
GG-4	Tlo Pino	No tramitado
O-4	Santa Clara	Aprobado definitivamente
O-7	Camino del Hierro	Aprobado definitivamente
O-12	Reedificación de San Pío	Aprobado definitivamente
LA-2	María Jiménez - Las Palomas P-3	En tramitación
LA-5	Las Barranqueras P-5	No tramitado
LA-5	Los Banquitos P-2	Aprobado definitivamente
LA-6	El Suculum P-4	Aprobado definitivamente

Hay que indicar también que en varios ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 se remitió a Planes Especiales aprobados con anterioridad. Es el caso, por ejemplo, del polígono P-1 de Santa María del Mar SO-7, remitido al Plan Especial Inlesa.



Sectores con ordenación remitida a un Plan Parcial

Los sectores delimitados en el PGOU-92 para los que se ha tramitado Plan Parcial son los siguientes:

SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO	
SO-18	Residencial Cuevas Blancas
SO-20	Industrial El Chorrillo
SO-22	Industrial La Gallega
SO-24	Glaser
SO-28	Residencial El Tablero
SO-29	Ensanche Sobradillo
CS-9 1	Los Moriscos 1
LC-17	El Partido II
LA-4A	Jagua

En varios sectores el PGOU-92 asume la ordenación contenida en varios Planes Parciales aprobados con anterioridad. Por ejemplo, en los sectores SO-16, SO-15 y parte del SO-10 resulta de aplicación el Plan Parcial del Polígono El Rosario; en el sector SO-17 la ordenación está contenida en el Plan Parcial Añaza.



1.3. Criterios adoptados en los ámbitos con ordenación pormenorizada remitida.

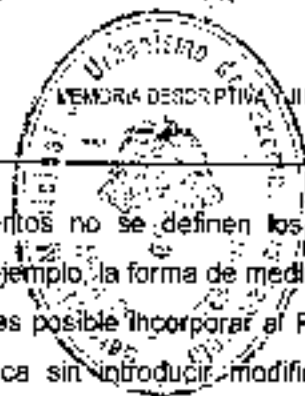
Al elaborar el presente Plan General (Adaptación Básica) se ha intentado incorporar a los planos y fichas la mayor parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los instrumentos de desarrollo vigentes (Planes Parciales y Planes Especiales). Ha sido posible pasar a la ordenación del Plan General las siguientes determinaciones definidas en los instrumentos de desarrollo:

- Alineaciones
- Vialio
- Ubicación de espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- Uso asignado a cada manzana.
- Ámbitos de gestión delimitados y condiciones de desarrollo establecidas.
- Instrucciones particulares establecidas.

Sin embargo, en el caso de algunos de estos instrumentos es imposible incorporar al Plan General todas sus determinaciones sin introducir modificaciones de planeamiento. A continuación se exponen algunos de los principales problemas detectados.

a). En varios de estos instrumentos de desarrollo se señalan los parámetros edificatorios manzana a manzana o, incluso, parcela a parcela. En zonas con pendientes importantes estos instrumentos establecen secciones características para cada parcela. En otros casos se establece un número máximo de viviendas por manzana o se obliga a una superficie mínima comercial por manzana. Para pasar estas determinaciones al Plan General sería preciso elaborar fichas de manzana como las ya existentes para el Centro Histórico.

b). En algunos de estos instrumentos de desarrollo se definen tipologías edificatorias que no coinciden con las previstas en el Plan General. La incorporación de esta ordenación al Plan General obligaría a incluir la nueva tipología en las Normas Urbanísticas.



También es necesario que indicar que varios de estos instrumentos no se definen los parámetros de la misma manera que en el Plan General (por ejemplo, la forma de medir la altura de la edificación, el cálculo de la superficie construida, etc.). No es posible incorporar al Plan General estas determinaciones de una forma coherente y sistemática sin introducir modificaciones de planeamiento.

Consiguientemente, se ha estimado que, de forma transitoria, lo más conveniente es seguir remitiendo estos ámbitos a los instrumentos aprobados, sin introducir cambios de ordenación. La Revisión del Plan General, que en la actualidad se tramita, si podrá incorporar esta ordenación pormenorizada de forma coherente con el resto de ordenación del Plan introduciendo las modificaciones de planeamiento que sean precisas.

En el ámbito Suroeste del PGOU-92 la mayor parte de la ordenación está remitida a instrumentos de desarrollo. Al elaborar la presente Adaptación Básica ha parecido conveniente delimitar en las fichas de ordenación del Suroeste los ámbitos en los que la ordenación está remitida a un instrumento de planeamiento. Cada uno de estos ámbitos de ordenación remitida ha recibido un código, y en el texto de la ficha se indica el instrumento que resulta de aplicación y su fecha de aprobación.

En la tabla que se incluye en el **Anexo VI** se indican los ámbitos del Suroeste con ordenación remitida, la denominación adoptada para el ámbito, y cuando ya se ha tramitado, el instrumento de aplicación.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES DE APLICACIÓN DIRECTA DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se produjo el 19-10-02 entrando en vigor el 20-10-02. El Plan Insular no ha previsto un Régimen Transitorio por lo que es de aplicación plena e inmediata desde su entrada en vigor.

En la actualidad el municipio de Santa Cruz de Tenerife se encuentra en un proceso de revisión de su planeamiento por lo que la adaptación plena al PIOT está garantizada y habría de producirse en principio en un plazo relativamente corto.

El presente documento de Adaptación Básica del planeamiento vigente al DL-1/2000 no puede cumplir plenamente con el PIOT ya que esto implicaría modificar el modelo de ordenación estructural, lo que excede de las facultades de la Adaptación Básica al TR.

La Disposición Transitoria Segunda del Decreto Legislativo 1/2000, cuya redacción ha sido corregida por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias establece los criterios para aplicar las determinaciones del planeamiento territorial en las Adaptaciones Básicas:

- Los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento.
- Serán preceptivas las disposiciones de directa aplicación del planeamiento territorial, salvo que en el mismo se establezca un específico régimen transitorio. A tal efecto, será nula cualquier disposición del planeamiento urbanístico que contravenga determinaciones de directa aplicación del planeamiento territorial que le resulta jerárquicamente aplicable.
- El planeamiento urbanístico o, en su caso, de los Espacios Naturales, no podrá permitir la implantación de usos que estén expresamente prohibidos por el planeamiento territorial en el área de aplicación. En tal sentido, no se admitirá el uso extractivo fuera de aquellas áreas que el planeamiento territorial habilite a tal fin.

A continuación se pasará a examinar el cumplimiento por parte del Plan General de las disposiciones de aplicación directa del PIOT. También se indican las modificaciones de planeamiento que ha sido preciso introducir para cumplir con dichas disposiciones.



A). Hasta que no se haya producido la adaptación plena del planeamiento el PIOT no autoriza la ejecución de actos de uso del suelo o intervenciones en terrenos que se dispongan sobre un Área de Regeneración Homogénea en la que tal uso resulte incompatible (artículo 1.1.3.3 del PIOT). En el caso de los suelos urbanizables esta disposición significa que todos los sectores que no tengan Plan Parcial vigente y que no se dispongan sobre terrenos adscritos a ARH urbanas o de expansión urbana del PIOT, deberán clasificarse como suelo rústico, en la categoría más adecuada al régimen normativo del ARH correspondiente.

En el planeamiento vigente se detectan varios ámbitos en los que se verifica este supuesto :

A.1). Suelo urbanizable situado al norte y oeste del Camino Talavera.

El PGOU-92 delimitó el sector de suelo urbanizable no programado de Periferia Alta (SO-27) que no ha comenzado su desarrollo y que en la Adaptación Básica pasaría a clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado diferido. La mayor parte del suelo de este sector se dispone sobre ARH urbanas y de expansión urbana del PIOT. Sin embargo, los suelos situados al norte y oeste del Camino Talavera están sobre ARH de protección económica 1 y ARH de protección ambiental 1 (barraños) del Plan Insular.

Por aplicación del art. 1.1.3.3. del PIOT, el suelo sobre ARH protección económica 1 ha sido reclasificado a suelo rústico de protección agraria y el suelo sobre ARH protección ambiental pasa a rústico de protección hidrológica. Consiguientemente, el sector SO-27 ha sido redelimitado para extraer los nuevos suelos rústicos y reduce su superficie con respecto al PGOU-92.

A.2). Suelo urbanizable sectorizado no ordenado en el sector Jagua (LA-4)

El PGOU-92 clasificó el suelo del sector Jagua como urbanizable programado, dividiéndose a efectos de su desarrollo en dos subsectores A y B. El Plan Parcial del subsector A fue aprobado en 1995 por lo que este suelo ha quedado clasificado en la Adaptación como urbanizable sectorizado ordenado.

El subsector B no ha comenzado su desarrollo por lo que en la Adaptación Básica su suelo quedó clasificado, en principio, como urbanizable sectorizado no ordenado. Sin embargo, en el PIOT este suelo se dispone sobre un ARH de protección territorial. Consiguientemente, se ha optado por reclasificar este suelo que pasa a ser rústico de protección territorial.



El régimen de admisibilidad de usos e intervenciones previsto en el Plan General para cada categoría de suelo rústico debe ser coherente con el régimen básico de usos e intervenciones establecido en el PIOT para el ARH a que se adscriban los terrenos correspondientes (según se establece en el art. 1.1.3.3 del PIOT).

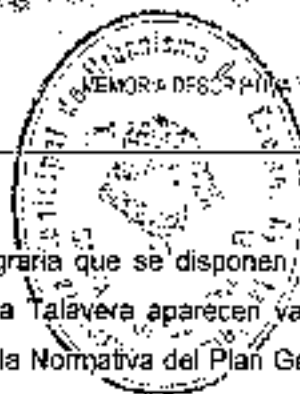
La mayor parte del suelo rústico del municipio se encuentra dentro del ámbito del espacio natural del Parque Rural de Anaga. Este suelo ha sido clasificado en la Adaptación Básica como rústico de protección natural. El establecimiento de la zonificación interior del Parque y del régimen de usos e intervenciones corresponde al Plan Rector de Uso y Gestión. Consiguientemente, la coherencia con el PIOT en el ámbito del parque rural se deberá verificar con respecto al Plan Rector y no al Plan General.

La categorización del suelo rústico exterior al parque es coherente con el régimen de usos e intervenciones de las ARH correspondientes del PIOT. A continuación se pasan a estudiar de forma más pormenorizada algunos casos concretos.

B.1) Suelos clasificados como rústicos de protección agraria que se disponen sobre ARH de protección económica 1 del PIOT. Este supuesto aparece en el entorno de la montaña Talavera y en la parte alta de El Tablero. La regulación del suelo rústico de protección agraria contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General es coherente con el régimen de usos e intervenciones establecido en el PIOT para las ARH de protección económica.

B.2) Suelos clasificados como rústicos de protección paisajística que se disponen sobre ARH de protección económica 1 del PIOT. Este supuesto aparece en el entorno de la montaña Talavera y la parte alta de El Tablero y en la zona de Los Campitos. En las Normas Urbanísticas los suelos de protección paisajística constituyen un subtipo de los suelos de protección ambiental. Los usos permitidos para los suelos de protección ambiental del Plan General son coherentes con el régimen de usos establecido para las ARH de protección económica del PIOT.

B.3) Suelos clasificados como rústicos de protección ambiental que se disponen sobre ARH de protección territorial del PIOT. Este supuesto se detecta en la zona de Montaña Talavera (la categoría adoptada es la de protección paisajística) y en la zona de Jagua (en la categoría de protección de entomas). Los usos establecidos en las Normas Urbanísticas para los suelos clasificados como rústicos de protección ambiental son coherentes con el régimen de usos e intervenciones de las ARH de protección territorial del PIOT.



B.4) Suelos clasificados como rústicos de protección agraria que se disponen sobre ARH de protección económica del PIOT. En la zona de Montaña Talavera aparecen varias bolsas de suelos en las que se verifica este supuesto. Los usos que la Normativa del Plan General contiene para los suelos de protección agraria son coherentes con el régimen de usos e intervenciones que el PIOT establece para las ARH de protección económica.

B.5) Suelos clasificados como rústicos de protección territorial que se disponen sobre ARH de expansión urbana. En este supuesto, que ocurre en el entorno de Montaña Talavera, la categoría adoptada es coherente con el régimen de usos e intervenciones del PIOT.

B.6) Suelos clasificados como rústicos de protección de entornos que se disponen sobre ARH de protección ambiental. Este supuesto se verifica en la zona de litoral de Anaga, en el borde exterior del Parque Rural.

Las Normas Urbanísticas no contienen una regulación específica para los usos en el suelo de protección de entornos incluyéndose como un subtipo de los suelos de protección ambiental. El uso ambiental es perfectamente coherente con el régimen de usos e intervenciones establecido para las ARH de protección ambiental del PIOT.

C) El uso extractivo de tipo Industrial solo se admite en los terrenos incluidos en ámbitos extractivos delimitados por el PIOT (regulado en art. 3.5 2.1 del PIOT).

C.1) El PIOT delimita dos ámbitos extractivos en el municipio de Santa Cruz de Tenerife: Montaña Talavera y Los Pasitos (Jagua)

- En la Adaptación Básica, una parte del suelo del ámbito extractivo de Montaña Talavera se clasifica como suelo rústico de protección minera, categoría en la que se autoriza el uso extractivo. El resto del suelo incluido en el ámbito extractivo insular se clasifica como rústico de protección paisajística y rústico de protección territorial por lo que no está autorizado el uso extractivo.

- Una parte del suelo del ámbito extractivo de Los Pasitos se clasifica como urbanizable, otra como rústico de protección territorial y el resto como rústico de protección ambiental. Consiguientemente, no se ha previsto el uso extractivo en este ámbito.



C.2) En los artículos 5.3.2.1.a) y 5.3.2.7 se prohíbe expresamente el uso extractivo fuera de los ámbitos extractivos delimitados en el PIOT.

D) El PIOT contiene unas normas básicas sobre las instalaciones ganaderas estabuladas que también resultan de aplicación directa. En esta materia, el Plan General no puede contener disposiciones en contra de las previsiones del PIOT.

En las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Básica al TR se autoriza el uso ganadero en el suelo rústico de protección agraria. La regulación que se establece para las instalaciones ganaderas estabuladas es compatible con las disposiciones que sobre esta materia contiene el PIOT.

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005

Epifanio Gómez Sánchez.

Arquitecto-Director Técnico de Políticas Territoriales.



ANEXO I A LA MEMORIA

RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN INTRODUCIDOS EN EL
TEXTO REFUNDIDO CON LA CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO



Introducción.-

La ordenación contenida en la Adaptación Básica presenta una serie de cambios con respecto a la del planeamiento de 1.992. La necesidad y conveniencia de introducir estos cambios de ordenación se explica de forma detallada en el capítulo 4 de la Memoria. No obstante, hay que recordar que todos los cambios de ordenación introducidos se ajustan a una o a varias de las siguientes tipologías:

- a) Cambios de ordenación obligatorios, consecuencia de la Adaptación Básica o Simple del Plan General de 1.992 al DL 1/2000
- b) Cambios de ordenación derivados de la actualización del contenido de las fichas de ordenación a la nueva legislación vigente.
- c) Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento aprobadas durante la vigencia del Plan General.
- d) Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento en tramitación.
- e) Cambios de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento vigente a las nuevas bases cartográficas.
- f) Cambios de ordenación derivados de la adaptación del planeamiento a las disposiciones de aplicación directa del PIOT.
- g) Cambios de ordenación originados por la corrección de algunas indefiniciones o imprecisiones contenidas en el PGOU-92.
- h) Incorporación a la Adaptación Básica de otras modificaciones de planeamiento que se han estimado necesarias.

En el cuadro que se adjunta como Anexo III de esta Memoria aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios de ordenación que se introdujeron en el documento de Aprobación Provisional.

En el presente Texto Refundido, elaborado tras la aprobación definitiva de la Adaptación Básica, se incorporan nuevos cambios en la ordenación con respecto al documento de aprobación provisional. Ahora las tipologías de los cambios de ordenación son las siguientes:



Cambios de ordenación derivados de la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 29-12-04).

- b) Cambios de ordenación derivados de la incorporación al documento de las Modificaciones de planeamiento aprobadas después de la aprobación provisional de la Adaptación Básica
- c) Cambios de ordenación originados por la corrección de algunas indefiniciones o imprecisiones contenidas en el PGOU-92.
- d) Incorporación a la Adaptación Básica de otras modificaciones de planeamiento que se han estimado necesarias.
- e) Corrección de errores materiales detectados en el documento de aprobación provisional.

En el siguiente cuadro aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios de ordenación que se introducen en el Texto Refundido de la Adaptación Básica con respecto al documento aprobado provisionalmente

Los cambios de ordenación derivados del informe sectorial del Cabildo de Tenerife se tratan de forma diferenciada en el Anexo II de la Memoria.

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación se decreta la suspensión del sector urbanizable SO-26 a fin de que se justifique documentalmente su adecuación al PIOT y se incluya el pertinente contenido ambiental. En el Anexo XI de la memoria se contienen las justificaciones y documentación solicitada.

RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Centro Histórico	Varias	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito del Centro Histórico se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-6	El Plan Especial Traseras San Sebastián fue aprobado definitivamente el 25-4-03, tras la aprobación provisional de la Adaptación. Hay que incorporar sus determinaciones al Texto Refundido de la Adaptación Básica. Una de las unidades de actuación del Plan Especial pasa a ser en la Adaptación Básica una Actuación Aislada.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-15	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan Especial Los Lavaderos (aprobación definitiva 17-10-03).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-15	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de la manzana 153 (Dr. José Navieras - Mencey) (aprobación definitiva 6-10-03).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Centro Histórico	CH-22	En la ficha de ordenación se hace referencia a la vigencia del Estudio de Detalle de la manzana 232, aprobado el 28-2-03.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Centro Histórico	CH-9 CH-18 CH-19 CH-21 CH-23 CH-28 CH-29 CH-30	<p>La Adaptación Básica ha suprimido los ámbitos de reparcalación en el suelo urbano consolidado por no cumplir con el DL-1/2000. En los antiguos ámbitos de reparcalación se delimitaron los denominados ámbitos de gestión unitaria AGU en los que se establece la condición de que las parcelas incluidas deben desarrollarse de forma conjunta. El resto de condiciones y características de estos ámbitos se explican el apartado de la Memoria en el que se trata la gestión del suelo urbano.</p> <p>Para elaborar el presente Texto Refundido se ha realizado un reestudio de los AGU de tal forma que la mayoría han sido eliminados. En algunos casos puntuales los AGU se han reconvertido en Actuaciones Aisladas.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.</p>
Centro Histórico	CH-23 CH-24	<p>En varios ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 delimitaba unidades de actuación para desarrollar los objetivos del Planeamiento. En algunos casos la Adaptación Básica ha considerado que este suelo, por sus características, tiene la consideración de urbano consolidado; consiguientemente, no es posible su desarrollo mediante unidades de actuación.</p> <p>En varios casos se optó por sustituir las unidades de actuación por actuaciones urbanísticas aisladas. En otros casos se consideró que lo más adecuado era no delimitar ningún ámbito de gestión. Para elaborar el presente Texto Refundido se ha realizado un reestudio de varias unidades para evaluar su reconversión en actuaciones aisladas.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural.</p>
La Salle	Varias	<p>Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de La Salle se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p>



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
La Salle	LS-4	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de UA-2 área LS-4 (aprobación definitiva 3-3-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
La Salle	LS-7	Se modifican las determinaciones de las manzanas M-27 y M-28 (de titularidad municipal), de modo que la edificabilidad de 30.000 m ² c. autorizada por la Revisión del Plan Parcial Cabo-Llanos de 1.990 para la M-28 se localiza en la M-27, quedando plenamente destinado a Equipamiento Comunitario y Dotaciones la M-28.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Salud - Perú	Varias	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Salud - Perú se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Salud - Perú	SP-4 SP-5	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de Cuesta Piedra (aprobación definitiva 10-6-03). Al incorporar la nueva ordenación se ha aprovechado para introducir algunas precisiones y correcciones en la redacción de las instrucciones y parámetros urbanísticos. Se ha cambiado la tipología edificatoria de la manzana M-7 que pasa a edificación cerrada por ser más coherente con los objetivos del área. En todo caso no se produce aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la ocupación del suelo. También se han incorporado varias referencias a las estipulaciones contenidas en el Convenio Urbanístico en base al que se redactó la Modificación.	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. También se produce una modificación en los parámetros urbanísticos. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Salud - Perú	SP-10	Se han definido los parámetros edificatorios de la parcela dotacional sanitaria (Centro de Salud).	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Salud - Perú	SP-11	En la zona del Puente Zurita se ha introducido un retraqueo de 2.00 metros en uno de los lados para poder disponer en el futuro una estación del Tranvía. Este retraqueo se produce dentro del ámbito de la UA-SP.4. La edificabilidad que se pierde debido al retraqueo se recupera con un aumento en el frente hacia el balcón.	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Costa Sur	Varias	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Costa Sur se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada
Costa Sur	CS-4	Se ha suprimido la UA-CS.3 por encontrarse urbanizada. El suelo incluido en su ámbito pasa a clasificarse como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Costa Sur	CS-6	Se suprime la UA-CS.5. El suelo incluido en su ámbito pasa a clasificarse como urbano consolidado. Una parte del suelo incluido en su ámbito pasa a calificarse como espacio libre y se delimita la correspondiente Actuación Aislada. (AA.CS.3). En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL		CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Costa Sur	CS-9	<p>El sector CS-9 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres sectores (CS-9.1, CS-9.2 y CS-9.3) mediante un Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente el 24 de abril de 2000. Esta subdivisión se incorporó al documento de aprobación provisional.</p> <p>En el presente Texto Refundido del Plan General - Adaptación Básica se mantiene la independencia del sector CS-9.1 y se unifican los sectores CS-9.2 y CS-9.3 que pasan a constituir un nuevo sector; todo ello según las instrucciones contenidas en el acuerdo de aprobación definitiva (Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04).</p>
Suroeste	Varias.	<p>Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Suroeste se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).</p>
Surceste	SO-2	<p>Se ha delimitado la nueva unidad de actuación UA-SO.136 para garantizar el desarrollo de este suelo. El suelo incluido en su ámbito pasa a clasificarse como urbano no consolidado.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p>
Suroeste	SO-3	<p>Se han corregido ligeramente las alineaciones hacia dos calles para hacerlas coincidir con la realidad efectivamente consolidada (calles Reyezuelo y Porrón).</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-4	<p>Se ha subdividido la UA-SO.15 delimitándose la unidad UA-SO.137. La UA-SO.137 incorpora el suelo colindante con la UA-SO.15 según se indicaba en la resolución de la COTMAC (Zona ocupada por una nave industrial). El suelo que se incorpora a la unidad de actuación pasa a categorizarse como urbano no consolidado.</p> <p>En estos ámbitos se incorporan las determinaciones de un Convenio Urbanístico suscrito entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.</p> <p>Como consecuencia de un escrito formulado por la propiedad del suelo e incorporado al expediente administrativo de esta Adaptación, se produce la segregación de la Unidad de Actuación UA-SO.28 en dos fracciones discontinuas de ésta y una tercera UA-SO.141 que queda sobrecargada en cuanto a dotaciones de obligada cesión en relación al resto de la antigua Unidad, al haber sido asumido por la propiedad para agilizar la gestión.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Suroeste	SO-5	Como consecuencia de un escrito formulado por la propiedad del suelo e incorporado al expediente administrativo de esta Adaptación, se produce la segregación de la Unidad de Actuación UA-SO.28 en dos fracciones discontinuas de ésta y una tercera UA-SO.141 que queda sobrecargada en cuanto a dotaciones de obligada cesión en relación al resto de la antigua Unidad, al haber sido asumido por la propiedad para agilizar la gestión.	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Suroeste	SO-7	Según se establece en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04), el suelo incluido en el polígono P-2 pasa a clasificarse como urbanizable sectorizado no ordenado.	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.
Suroeste	SO-7	Consignientemente, se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable que se denomina como Santa María del Mar urbanizable (SO-31).	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Suroeste	SO-7	Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-8	Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Suroeste	SO-9	Se suprime la unidad de actuación UA-SO.31. Se delimita la actuación aislada AA.SO.26 para regularizar las alineaciones. El suelo que se incluía en la unidad de actuación pasa ahora a categorizarse como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Suroeste	SO-10	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en el Plan Especial de Cruz de La Gallega (aprobación definitiva 21-3-03).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-10	Se han fijado las alineaciones de la calle Laurisilva que en planeamiento vigente presentaban algunas indefiniciones.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-11	Varias unidades de actuación que según en el planeamiento vigente se debían desarrollar por el sistema de expropiación han pasado en la Adaptación Básica a actuaciones aisladas (en todo caso, el suelo incluido en su ámbito sigue teniendo la consideración de urbano no consolidado). En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-12	Varias unidades de actuación que según en el planeamiento vigente se debían desarrollar por el sistema de expropiación han pasado en la Adaptación Básica a actuaciones aisladas (en todo caso, el suelo incluido en su ámbito sigue teniendo la consideración de urbano no consolidado). En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-14	Se han modificado las líneas de servidumbre de protección de la costa en el sentido que se indica en el informe de la Dirección General de Costas.	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.
Suroeste	SO-16	Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-17	Se incorporan al documento las determinaciones derivadas de la Modificación para Viabilizar el Plan de Viviendas de Canarias	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Suroeste	SO-23	Se ajustan los límites del sector a la realidad física, excluyendo el suelo perteneciente al cauce del barranco (Suelo Rústico de Protección Hidrológica), así como a las edificaciones que determinan el límite con algunas zonas de suelo urbano consolidado.	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Suroeste	SO-25	<p>El sector SO-25 delimitado en el PGOU-92 fue subdividido en tres subsectores: SO-25.1, SO-25.2 y SO-25.3 mediante una Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 25-2-03. Esta subdivisión fue incorporada en el documento de Aprobación Provisional.</p> <p>En el presente Texto Refundido del Plan General - Adaptación Básica se vuelve a unificar el sector de forma que se desarrolle con un único Plan Parcial que integrará el SGRV-18 hasta las conexiones exteriores; todo ello según se establece en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de fecha 29-12-04.</p>	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.
Suroeste	SO-27	<p>El ámbito ocupado por el sistema general SGRV-19 se ha reclasificado a suelo rústico de protección de infraestructuras, según la indicación que se recoge en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica.</p>	Afecta a determinaciones incluidas dentro de la Ordenación Estructural.
Suroeste	SO-29	<p>El sector SO-29 delimitado por el PGOU-92 cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación aprobados y se encuentran en fase de ejecución las obras de urbanización y de edificación.</p> <p>Sin embargo, en la actualidad se ha tramitado un Convenio Urbanístico entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento con la finalidad de evitar que la culminación de la urbanización impida el posterior desarrollo de varias previsiones contenidas en la Revisión del Plan General para esta zona (por ejemplo un nuevo Parque y un Sistema Vial).</p> <p>El presente Texto Refundido de Plan General - Adaptación Básica incorpora una nueva propuesta de zonificación y de ordenación de volúmenes de este sector coherente con las previsiones de la Revisión y del Convenio Urbanístico aprobado.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural.





RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Las Colinas	Varias.	Se incorporan al Texto Refundido todas las subsanaciones que para el ámbito de Las Colinas se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Las Colinas	LC-4	La zona incluida en el Parque Rural de Anaga mantiene la clasificación de suelo urbano hasta que se apruebe la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión. Tras la entrada en vigor del DL-1/2000, la ordenación integral del Parque Rural, incluso asentamientos, ha de corresponder al Plan Rector de Uso y Gestión. Por ello el Plan Rector de 1996, actualmente en vigor, se encuentra en trámite de Revisión Parcial, destinada fundamentalmente a incorporar la ordenación territorial y urbanística que le confiere el DL-1/2000. El Avance de la Revisión del Plan Rector fue aprobado el 2-2-04 y ha pasado ya al pertinente trámite de participación ciudadana.	Se mantiene la clasificación de forma transitoria, hasta que se produzca la aprobación de la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Las Colinas	LC-10	<p>En el área LC-10 existe una parcela que tiene un trozo en tipología de edificación abierta y otro trozo en tipología de ciudad jardín. Además, el trozo de parcela con tipología ciudad jardín no da frente a la vía pública. Debido a estas circunstancias, el desarrollo edificatorio de la parcela es muy complicado dificultándose la obtención de una solución coherente.</p> <p>El propietario de la parcela ha tramitado varios expedientes en los que se solicitaba la unificación de las condiciones edificatorias de la parcela para poder acometer su desarrollo. También se ha presentado a tramitación una propuesta de Modificación Puntual del Plan General con este objeto. El Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de S/C de Tenerife decretó el 12-4-02 que la cuestión planteada se debía valorar adecuadamente en el expediente de Modificación Puntual del PGOU para su adaptación a la LOTC.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se define una tipología única para toda la parcela manteniendo como edificabilidad y como número máximo de viviendas la suma de las que resultarían por aplicación de los parámetros vigentes. Se establece también la ocupación del suelo, los retranqueos y las alturas máximas sin superar el máximo de tres plantas que en su caso habría de aplicarse a la tipología de Ciudad Jardín previa; igual consideración de mantenimiento de los retranqueos mínimos obligatorios. Por último, dada la singularidad de la parcela, se establece que previamente al desarrollo edificatorio se ha de tramitar un Estudio de Detalle en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento con los parámetros edificatorios establecidos.</p> <p>En el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04) se establece que la mencionada modificación ha de someterse a un nuevo trámite de información pública. Como resultado de dicho trámite se ha suscitado una reclamación por parte de la propiedad en la que se solicita que la altura máxima de la edificación se mida en relación a la rasante de los espacios libres de la propia parcela, al igual que para el resto de la edificación abierta del municipio. Se estima la propuesta.</p>	La modificación de los parámetros edificatorios de una parcela supone un cambio en la ordenación pormenorizada.





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Las Colinas	LC-15	En las zonas superior e inferior se delimitan dos bolsas de suelo categorizado como no consolidado. El Plan Especial previsto tendrá que delimitar los correspondientes ámbitos de gestión para su desarrollo.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Las Colinas	LC-16	La zona incluida en el Parque Rural de Anaga mantiene la clasificación de suelo urbano hasta que se apruebe la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión. (En el PGOU-92 es urbanizable, pero en la actualidad verifica las condiciones del suelo urbano consolidado). Tras la entrada en vigor del DL-1/2000, la ordenación integral del Parque Rural, incluso asentamientos, ha de corresponder al Plan Rector de Uso y Gestión. Por ello el Plan Rector de 1996, actualmente en vigor, se encuentra en trámite de Revisión Parcial, destinada fundamentalmente a incorporar la ordenación territorial y urbanística que le confiere el DL-1/2000. El Avance de la Revisión del Plan Rector fue aprobado el 2-2-04 y ha pasado ya el pertinente trámite de participación ciudadana.	Se mantiene la clasificación de forma transitoria, hasta que se produzca la aprobación de la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión.
Gladiolos - García Escámez	Varios	Se incorpora al Texto Refundido la subsanación que para este ámbito se señala en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Se trata de la corrección de un error de grafismo.
Otra	Varios	Se incorporan al Texto Refundido las subsanaciones que para este ámbito se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.
Otra	O-5	En el ámbito de la AA.O.6 se han ejecutado las determinaciones del planeamiento por lo que se suprime.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.



RELACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Litoral de Anaga	Varios	Se incorporan al Texto Refundido las subsanaciones que para este ámbito se señalan en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica (Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29-12-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	Varios	Se suprime la compatibilidad del uso "Hotelero" en varios ámbitos en los que estaba autorizado.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-1 P-3	El ámbito de la unidad de actuación UA-LA.3 pasa a constituirse en el de la actuación urbanística aislada AA.LA.40. El suelo se categoriza como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Que afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada. No obstante, en suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural.
Litoral de Anaga	LA-1 P-4	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-5, P-6, P-7 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.

RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE ORDENACION PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACION
Litoral de Anaga	LA-1 P-5	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-6, P-7 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-1 P-6	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-5, P-7 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-1 P-7	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-5, P-6 y P-8, que también se reclasifican a suelo urbanizable.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-1 P-8	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. Este ámbito formará un único sector junto con el suelo de los polígonos P-4, P-5, P-6 y P-7, que también se reclasifican a suelo urbanizable.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-1 P-9	El suelo de este ámbito se categoriza como urbano no consolidado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL			
ÁMBITO	ÁREA - SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Litoral de Anaga	LA-2 P-1	Se suprime la unidad de actuación UA-LA.10 por haberse completado la urbanización. SO.26 para regularizar las alineaciones. El suelo que se incluía en la unidad de actuación pasa ahora a categorizarse como urbano consolidado. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Litoral de Anaga	LA-2 P-7	El suelo de este ámbito se reclasifica a urbanizable sectorizado no ordenado, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-2 P-5	Se incorpora a este ámbito parte del primitivo polígono 7 (Pista Los Valles) por considerarse consolidado por la edificación, a requerimiento de una alegación habida en el trámite de información pública del Texto Refundido, estimada por el Pleno de la Corporación Municipal.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada.
Litoral de Anaga	LA-3 P-1	Se delimitan las nuevas unidades de actuación UA-LA.30, UA-LA.31 y UA-LA.32 que se corresponden con suelos que carecan de urbanización y edificación. Los suelos incluidos en su ámbito se categorizar como urbanos no consolidados. En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en el Anexo VI de la Memoria se relacionan de forma pormenorizada los ámbitos de gestión existentes en el Planeamiento vigente y su equivalente en el Texto Refundido de la Adaptación Básica.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pormenorizada. (En suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponde es una determinación incluida en la Ordenación Estructural).
Litoral de Anaga	LA-5 P-3	En el ámbito de la unidad de actuación UA-LA.23 el planeamiento vigente preveía la definición de la ordenación mediante un Estudio de Detalle. En el presente Texto Refundido, la ordenación de este ámbito de suelo se remite a un Plan Parcial de Ordenación. En el instrumento se ha de justificar el cumplimiento con los estándares del artículo 36 del DL-1/2000. El suelo incluido en el ámbito de la UA-LA.23 continúa clasificado como urbano no consolidado.	En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales o Especiales es una determinación incluida en la Ordenación Estructural.