

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
Litoral de Anaga	LA-5 P-5	El suelo de este ámbito (Las Barranqueras) se reclasifica a rústico de asentamiento rural, según lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Básica. El desarrollo queda sujeto a la previa tramitación de un Plan Especial.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural.
Litoral de Anaga	LA-6	Se incorpora al Texto Refundido la ordenación contenida en la Modificación del Plan General en el ámbito de Las Teresitas (aprobación definitiva 5-4-04).	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Estructural y Pomenorizada.
Con carácter general en todo el Municipio		Se ha clasificado como suelo rústico de protección hidrológica el cauce de los principales barrancos del municipio. Para esta modificación se han seguido las instrucciones e indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Tras las lluvias torrenciales de 31-3-02, las administraciones implicadas en las tareas de prevención de acontecimientos similares han coincidido en la necesidad de incluir todos estos cauces dentro del suelo rústico de protección hidrológica. El PGOU-92 sólo clasifica como suelo rústico el cauce de los barrancos principales, sobre todo en el ámbito Suroeste. El resto de los cauces se disponen sobre suelos urbanos y urbanizables aunque la ordenación pomenorizada sí reconoce su existencia mediante la disposición de espacios libres, o bien mediante la previsión de su canalización.	El paso de suelos urbanos y urbanizables a suelo rústico de protección hidrológica supone un cambio en la ordenación estructural del municipio.





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

ÁMBITO	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN
Comunes a todos los Asentamientos Rurales	<p>Se eliminan las nuevas fichas de ordenación de los Asentamientos Rurales incluidos en el Parque Rural de Anaga.</p> <p>Subsanación realizada en cumplimiento de lo que 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).</p> <p>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.</p> <p>La Adaptación Básica no ordena los asentamientos rurales incluidos en el Parque Rural. Hasta que se complete la Revisión del Plan Rector se aplicará transitoriamente lo dispuesto en el PGOU-92.</p>	
Normas Urbanísticas	<p>Se incorpora a las Normas Urbanísticas del Texto Refundido las correcciones que 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>Algunas de los artículos a modificar regulan aspectos incluidos dentro de la ordenación estructural.</p>





ANEXO II A LA MEMORIA

**JUSTIFICACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS POR EL CABILDO
INSULAR DE TENERIFE**



SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANES INSULARES DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE DE ENERO 2004

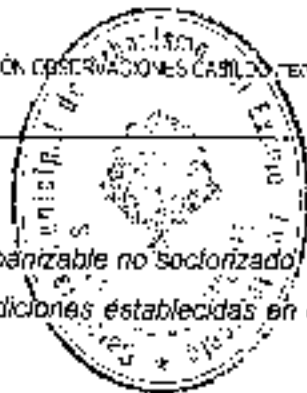
El documento de Adaptación Básica del PGOU-92 al DL-1/2000 fue aprobado inicialmente el 18-10-02. El expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la última publicación del acuerdo de aprobación. La publicación en uno de los diarios de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

La aprobación provisional del documento se produjo el 31-3-03 remitiéndose posteriormente a las diferentes administraciones y organismos competentes a los efectos de obtención de los informes preceptivos.

El 16-1-04 Sr. Consejero Insular del Área de Planificación y Turismo, Cooperación Municipal y Vivienda del Cabildo de Tenerife dictó resolución en la que resuelve asumir en su integridad el informe emitido el 8-1-04 por el Servicio Técnico de Planes Insulares. El informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares es favorable, condicionado a que se subsanen varias observaciones para su acomodación a las disposiciones de aplicación directa del PIOT.

Las observaciones del Cabildo también se mantienen en el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29-12-04 por el que se aprobó definitivamente aunque de forma Parcial, el Plan General - Adaptación Básica al DL-1/2000, salvo ciertas áreas que quedan suspendidas y a reserva de la subsanación, previa a la publicación, de una serie de deficiencias detectadas

A continuación se hará una relación de las observaciones señaladas por el Cabildo de Tenerife indicándose para cada una las medidas adoptadas para su subsanación o, en su caso, la justificación a la ordenación propuesta en la Adaptación Básica.



1). El sector SO-30 Altos del Tablero deberá categorizarse como suelo urbanizable no sectorizado, salvo que se justifique expresamente que sobre tales terrenos se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2393.3 del PIOT.

Según el informe del Cabildo, la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado si sería compatible con el PIOT para la parte del sector SO-30 situada sobre un ARH de expansión urbana (zona bajo la calle Turilago). Sin embargo, la parte del sector que se dispone sobre un ARH de protección económica 2 tendría que ser categorizada como suelo urbanizable no sectorizado, a no ser que se justifique el cumplimiento con lo dispuesto en el art. 2393.3 del PIOT. ;

El crecimiento marginal del área de El Tablero ha configurado un entorno desordenado y sin las dotaciones mínimas exigidas por la legislación vigente. Sin embargo, en el entorno de las calle Turilago, Zarzamora y Almendra, se ha formado un núcleo residencial que en varias zonas verifican las condiciones que el TR establece para el suelo urbano. Además, este núcleo está dotado de una estructura intema definida y no presenta discontinuidades con el suelo urbano. Estos suelos tienen la consideración de área de ensanche de un núcleo consolidado, en los términos previstos en el PIOT.

El suelo del nuevo sector SO-30 ya está clasificado como urbanizable en el PGOU-92 en el que formaba parte del sector SO-27. Sin embargo esta bolsa de suelo es independiente del sector SO-27, ya que está aislada, situada entre el suelo urbano y el barranco que marca el límite con el municipio de El Rosario. En la Adaptación se ha considerado necesario segregarse esta parte del sector SO-27 para formar el nuevo sector SO-30 que se categoriza como sectorizado no ordenado.

Los límites exteriores del sector SO-30 se ajustan estrictamente al suelo que ya era urbanizable en el PGOU-92. Estos límites exteriores coinciden con elementos confortantes de la estructura territorial (al norte y este con suelos urbanos de El Tablero, al sureste con sector urbanizable sectorizado, al sur con barranco, al oeste con barranco y suelo rústico).

Teniendo en cuenta lo expuesto se estima que en la parte del sector que se dispone sobre un ARH de protección económica se verifican las condiciones establecidas en el art. 2393.3 del PIOT por lo que podría mantenerse su clasificación como suelo urbanizable sectorizado ordenado.

- 2). El sector SO-26 Costa Humilladero deberá categorizarse como suelo urbanizable no sectorizado, salvo que se justifique adecuadamente una delimitación más ajustada del barranco cumpliendo lo dispuesto en el artículo 2322.3 del PIOT.

El vigente PGOU-92 delimita en el ámbito suroeste el sector de suelo urbanizable no programado de Costa Humilladero (SO-26). Está en tramitación una Modificación del Plan General en la que se adecuan a la normativa vigente los parámetros y determinaciones que el PGOU-92 establece para este sector. El documento de Modificación del Plan General en el ámbito del sector SO-26 cuenta en la actualidad con aprobación provisional de fecha 18-1-02.

En los informes emitidos por el Área de Planificación y Cooperación del Cabildo con respecto a la Modificación del Plan General en el sector SO-26 se contienen las siguientes observaciones sobre la delimitación del barranco:

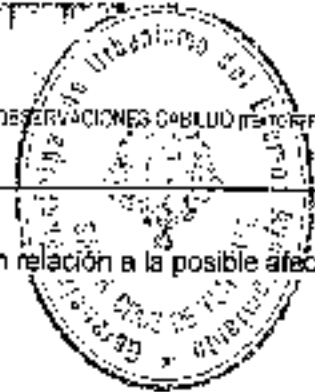
- a). Informe de 7 de febrero de 2002.

Se informó la Modificación desfavorablemente con respecto al PIOT debido a la adscripción de una parte del sector a un ARH de protección ambiental 1 barrancos. Para solucionar estos incumplimientos la documentación debía completarse y corregirse en los siguientes términos:

- La Modificación del Plan General ha de delimitar de forma precisa las áreas adscritas a la categoría de barranco justificando el cumplimiento con el artículo 2322.3 del PIOT.
- Se debe elaborar un estudio específico sobre los terrenos que el PIOT adscribe a un ARH de barrancos para verificar si existen valores y características propias de tal categoría de suelo. Mediante ese estudio se podría justificar una delimitación del ARH barranco de menor dimensión a la recogida en el PIOT. Los suelos resultantes incluidos en el ARH barranco han de clasificarse como suelo rústico en la categoría adecuada a su régimen de protección. Alternativamente se pueden integrar esos suelos dentro del sector, como suelo urbanizable, pero garantizando su uso público y previendo las obras necesarias para garantizar su función como cauce hídrico.

- b). Informe de 8 de octubre de 2002.

Este informe se emitió en base a la nueva documentación elaborada por los redactores de la Modificación del Plan General en la que se atendían los reparos puestos en el primer informe del Cabildo. El nuevo informe insular considera justificada la no adscripción de una parte del sector SO-26 a un ARH de protección ambiental 1 barrancos del PIOT. La Modificación del Plan General pasa a informarse



favorablemente con respecto al PIOT pero se mantienen varios reparos en relación a la posible afectación a la autopista TF-1.

Este Servicio considera que en este caso estaría justificada una delimitación del barranco de menor dimensión a la recogida en el PIOT. De hecho, el documento de la Modificación del Plan General en el ámbito del sector SO-26 contiene un Anexo en el que se justifica este extremo. Como se ha indicado anteriormente, los argumentos expuestos fueron aceptados por el Área de Planificación y Cooperación del Cabildo en su informe de 8-10-02.

En cualquier caso, en el Anexo XI a la Memoria se incorporan los contenidos ambientales del sector a fin de cumplimentar el Acuerdo de la GOTMAC de 29 de Diciembre de 2.004.



La parte del sector urbanizable sectorizado no ordenado de El Cercado que se dispone sobre un ARH de protección económica 2 del PIOT deberá categorizarse como suelo urbanizable no sectorizado o como suelo rústico de protección territorial, salvo que se justifique expresamente que sobre tales suelos se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2393.3 del PIOT.

En el PGOU-92 se delimitó este sector de suelo urbanizable para soportar la expansión del casco de San Andrés que en la actualidad se encuentra totalmente colmatado. Consiguientemente, se trataría de un área de ensanche de un núcleo consolidado, en los términos del PIOT.

El sector colinda con el núcleo del suelo urbano de San Andrés que, como se ha indicado, ha agotado la capacidad residencial. Además no existen ARH de expansión urbana o de protección territorial colindantes con este núcleo, siendo estos suelos los únicos que por su topografía y disposición son susceptibles de acoger el crecimiento del núcleo existente.

Hay que considerar, además, que en la actualidad está en desarrollo el ámbito de suelo urbano colindante de Las Teresitas y que para materializar las previsiones del planeamiento es preciso reubicar el Campo de Fútbol de San Andrés. El Plan General destina una manzana en el sector El Cercado II para la mencionada reubicación. Se puede considerar, por lo tanto, que el desarrollo del sector El Cercado II es trascendente para la materialización del modelo territorial definido en el PGOU-92 en esta parte del municipio.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se estima que en la parte del sector que se dispone sobre un ARH de protección económica se verifican las condiciones establecidas en el art. 2393.3 del PIOT. No obstante, atendiendo a lo expresado en el Acuerdo de la COTMAC de 29-12-04, se ha optado por redelimitar el sector para reclasificar como suelo rústico de protección territorial el suelo que se dispone sobre un ARH de protección económica.



Debe suprimirse la admisibilidad de instalaciones industriales de interés general, permitida con carácter general en el artículo 5.3.2.2 de las Normas Urbanísticas.

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

5). En cada categoría de suelo rústico deberán regularse de forma expresa y compatible con el PIOT cada una de las intervenciones contempladas genéricamente en los artículos 5.3.3 a 5.3.11 de las Normas Urbanísticas.

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

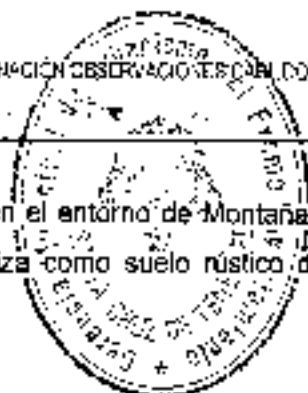
6). En el suelo rústico de protección paisajística deberá suprimirse la admisibilidad de los equipamientos en los suelos rústicos, así como corregirse la regulación de las instalaciones e infraestructuras permitidas para compatibilizarla con lo dispuesto en el PIOT sobre las ARH de protección ambiental 1 y protección económica 2.

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

7). Deberán prohibirse los equipamientos y edificios singulares con fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos en los ámbitos de suelo rústico de protección de entornos que se superponen sobre ARH de protección económica 2 del PIOT.

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

8). La totalidad de los ámbitos extractivos delimitados por el PIOT (Montaña Talañera y Los Pasitos) deben ser categorizados como suelo rústico de protección minera, salvo los terrenos de Los Pasitos que se incluyen dentro del Parque Rural de Anaga o del sector urbanizable Jagua A.



Se ha cambiado la categoría de una parte del suelo rústico situado en el entorno de Montaña Talavera. El suelo que se dispone sobre el ámbito extractivo insular se categoriza como suelo rústico de protección

En Jagua también se ha categorizado como suelo rústico de protección minera el suelo que no se incluye en el Parque Rural o en el sector urbanizable.

9). *En la regulación de los suelos rústicos de protección agraria deben prohibirse los nuevos usos dotacionales (permitidos en el artículo 5.4.3.2) así como la apertura de nuevas pistas que no estén expresamente contempladas en el planeamiento.*

Se han corregido las Normas Urbanísticas en el sentido señalado.

10). *Los dos ámbitos de Las Mesetas (LC-4) y de Residencial Anaga II, categorizados como suelo rústico de protección natural en el documento, deben clasificarse como suelo urbano, en cumplimiento de la Disposición transitoria Quinta TR.*

Se ha modificado la clasificación y categorización del suelo en el sentido indicado.

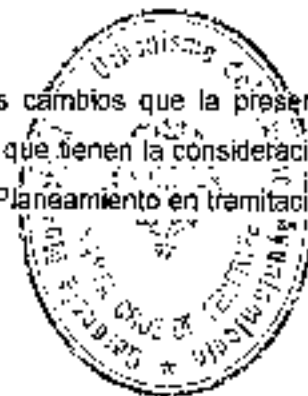


ANEXO III A LA MEMORIA

RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO (FASE APROBACIÓN PROVISIONAL)



El siguiente cuadro aparecen explicados y justificados cada uno de los cambios que la presente adaptación básica al DL-1/2000 hace con respecto al planeamiento de 1992 que tienen la consideración de modificación de Planeamiento. También se recogen las Modificaciones de Planeamiento en tramitación que se incorporan.



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACION DE MODIFICACION DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACION PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACION
Centro Histórico	Uruguay (CH-1)	<p>Se ha sustituido la UA-1 de este ámbito por una actuación aislada AA,CH.25. En el PGOU-92 la unidad se delimitaba para obtener el suelo necesario y para la urbanización de la prolongación de la calle Veromundo Perera. Sin embargo, estas actuaciones se han incluido en el proyecto del Barranco de Santos y en la actualidad se tramita la expropiación del suelo. Consiguientemente, procede sustituir la unidad por una actuación aislada a desarrollar por expropiación.</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	Anselmo Benítez (CH-9) Constructora (CH-20)	<p>En estas áreas de suelo urbano quedan por ejecutar varios ensanche de calles que afectan a parcelas concretas. Las parcelas afectadas no son susceptibles de desarrollo independiente ya que una vez descontada la parte que se incorpora a la calle no verifican la condición de parcela mínima. Para que no se generaran parcelas residuales el PGOU-92 delimitaba los denominados "ámbitos mínimos de reparcelación" por los que dos o más parcelas debían desarrollarse de forma conjunta equidistribuyendo cargas y beneficios.</p> <p>La presente Adaptación Básica ha suprimido los ámbitos de reparcelación en el suelo urbano consolidado quedando por solucionar el ensanche de las calles sin generar parcelas residuales. En los antiguos ámbitos de reparcelación se delimitan ahora los denominados ámbitos de gestión unitaria 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>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en la Memoria se relacionan de forma pormenorizada las unidades de actuación que han pasado a ser ámbitos de gestión unitaria.</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	Constructora (CH-20)	<p>Debido a su singular ubicación entre dos edificios catalogados (Iglesia del Pilar y Logia Masónica), se han establecido unas condiciones particulares para la edificación a desarrollar en el ámbito A de esta área (por ejemplo, retanqueo hacia medianeras, retranqueo en el frente, prohibición de cuerpos volados, etc.). Se ha tramitado un Modificación del Plan General en la que se contienen los nuevos parámetros. La mencionada Modificación ha sido consensuada con la Comisión de Patrimonio del Cabildo y cuenta con aprobación provisional, pendiente de obtener la aprobación definitiva. El nuevo Plan incorpora las determinaciones de dicha Modificación tanto en la ficha de ordenación como en la ficha de manzana. Se elimina la obligación de tramitar un Estudio de Detalle para dicha manzana.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p>

RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Centro Histórico	Salesianos (CH-18)	<p>En estos ámbitos de suelo urbano el PGOU-92 delimitaba unidades de actuación para desarrollar los objetivos del Planeamiento. En la Adaptación Básica se ha considerado que este suelo por sus características tiene la consideración de urbano consolidado por lo que no es posible su desarrollo mediante unidades de actuación.</p> <p>Sin embargo, se debe mantener algún mecanismo de gestión que garantice el cumplimiento de los deberes legales 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.</p> <p>En los antiguos ámbitos de esta unidades se delimitan ahora los denominados ámbitos de gestión unitaria en los que se establece la condición de que su desarrollo sea único con el objeto de equidistribuir cargas y beneficios generándose parcelas ajustadas a Planeamiento. El resto de condiciones y características de estos ámbitos se explican en el apartado de la Memoria en el que se trata la gestión del suelo urbano.</p> <p>En las Tablas de Equivalencias de Gestión incluidas en la Memoria se relacionan de forma pormenorizada las unidades de actuación que han pasado a ser ámbitos de gestión unitaria.</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>
	Ángel Guimerá (CH-19)		
	Constructora (CH-20)		
	Teobaldo Power (CH-21)		
	Toscal - Santiago (CH-23)		
	Toscal - San Francisco (CH-24)		
	La Concepción (CH-26)		
	Centro Comercial (CH-29)		
	Cuadrilátero (CH-30)		
	General Mola (CH-3)		
Colinas Bajas (CH-11)			
La Muralla (CH-25)			



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
La Salle	Tomé Cano (LS-4)	<p>En este área, en las manzanas de edificación cerrada se generan patios de manzana por aplicación de la condición de fondo máximo edificable (20 metros). Sin embargo la ficha de ordenación no indica si se trata de patio tipo A, B o C por lo que existe una indefinición.</p> <p>Durante la información pública de la Adaptación Básica se presentó una alegación solicitando que se solucionara la indefinición en el sentido de considerar estos patios como tipo B de tal forma que se pueda usar su subsuelo como planta de garajes.</p> <p>En este caso, y a la vista de la escasez de aparcamientos de la zona se estima que sería conveniente admitir la posibilidad de ocupar los patios de manzana en planta sótano. En los patios de manzana tipo B si es posible ocupar el sótano.</p> <p>Por lo tanto se ha modificado la ficha de ordenación en el sentido de categorizar los patios de manzana de referencia como de tipo B.</p>	<p>La modificación implica precisar un parámetro que en la ordenación pormenorizada vigente estaba indefinido.</p>
La Salle	La Salle (LS-5)	<p>En este área se incorpora una Modificación de Planeamiento en tramitación que redelimita la UA-1 prevista en el PGOU-92 para dejar fuera de su ámbito la edificación consolidada. En esta misma Modificación se delimita una actuación aislada para garantizar la prolongación de la calle Luis Alvarez Cruz y otra para ejecución de un aparcamiento. La modificación ha sido aprobada inicialmente el 15-2-02 y ha pasado el periodo de información pública.</p> <p>Hay que indicar que durante la información pública del documento de información pública de la Adaptación se presentó una alegación en la que se solicita que se incorpore el contenido de la mencionada Modificación en tramitación.</p> <p>La Modificación afecta únicamente a los mecanismos establecidos para la ejecución de las determinaciones del Planeamiento pero no se modifica ninguno de los parámetros urbanísticos del suelo.</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>



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
La Salle	Ensanche Sur (LS-8)	<p>Durante las obras de urbanización de este área se han producido varios reajustes en el viario con respecto a las previsiones del Planeamiento. Las variaciones han tenido fundamentalmente dos causas:</p> <p>a). El edificio del Recinto Ferial fue ejecutado con una ligera variación en una de sus alineaciones con respecto a las previsiones del Planeamiento resultando ocupada una parte de los terrenos que se reservaban para la vía de prolongación de Benito Pérez Armas. Cuando se ejecutó la mencionada vía se optó por girar ligeramente su eje con el objeto de no afectar al edificio ya construido.</p> <p>b). El proyecto de remodelación de la Avenida Tres de Mayo y de las vías anexas, promovido por la Consejería de Obras Públicas, ha reajustado las alineaciones en algunas calles del área Ensanche Sur (por ejemplo en la calle Alvaro Rodríguez López que será más ancha de lo previsto en Planeamiento).</p> <p>Como consecuencia, las parcelas con frente al viario modificado ven afectadas sus alineaciones y otros parámetros relacionados. Consiguientemente, para acometer el desarrollo de estas parcelas ha sido necesario modificar los instrumentos de Planeamiento en los que se contienen sus parámetros edificatorios. Para este ámbito el presente Plan General incorpora las modificaciones de Planeamiento ya aprobadas.</p>	Los reajustes viarios ya han sido incorporados al Planeamiento vigente mediante varios instrumentos ya aprobados.
Costa Sur	Mercatenife (CS-5)	<p>Se incorpora a la ficha la propuesta de Modificación de Plan General que en la actualidad se tramita. La propuesta consiste en suprimir la obligatoriedad de parcela única en el extremo norte de la manzana 5-1, dado que las condiciones topográficas obligan a disponer dos volúmenes independientes. La modificación delimita las dos parcelas y mantiene iguales los parámetros urbanísticos.</p> <p>Esta modificación cuenta con aprobación provisional obtenida el 22-11-02.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Planeada
Las Colinas	La Alegria (LC-1)	<p>Redelimitación del ámbito de gestión (polígono) del Plan Vigente del que se segregan dos nuevos ámbitos (P.LC.4 y P.LC.5). El objeto es agilizar la gestión en esos ámbitos de suelo en los que se va a reponer una parte de las viviendas afectadas por el temporal de 31-3-02.</p> <p>También se rectifica ligeramente el trazado de la calle José Martí para permitir el ensanche del cauce del barranco. Esta medida, solicitada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife, se ha adoptado para evitar la repetición de los efectos de riadas como la ocurrida el 31-3-02.</p> <p>Esta Modificación está en la actualidad en tramitación, pendiente de obtener la aprobación definitiva y cuenta con aprobación provisional obtenida el 20-9-02.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Planeada



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Las Colinas	La Alegria (LC-1)	<p>En el ámbito de gestión P.LC.4 se autorizan los talleres industriales en categoría 2ª. En la actualidad en este ámbito existe efectivamente un establecimiento en el que se desarrolla la actividad de taller industrial en categoría 2ª y se estima que su mantenimiento es compatible con el uso residencial previsto.</p> <p>En este ámbito se pretenden desarrollar viviendas de reposición para los afectados por las lluvias torrenciales de 31-3-02 y la posibilidad de mantener el taller existente agilizaría notablemente la gestión y desarrollo de este ámbito.</p>	La autorización del uso industrial en categoría 2ª afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pomenorizada.
Las Colinas	Las Mesetas (LC-4)	<p>En el Plan vigente, el suelo del área Las Mesetas (LC-4) se clasifica como urbano. Durante la vigencia del PGOU-92 se ha tramitado el Plan Especial previsto advirtiéndose que la parte superior del área se solapa con la delimitación del Parque Rural de Anaga.</p> <p>El documento de Adaptación Básica del Plan General ha clasificado el suelo de Las Mesetas como urbano, en la categoría de no consolidado. La parte superior, que se solapa con el Parque Rural, ha quedado clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural. Hay que indicar al respecto que en las Adaptaciones Básicas al TR, los suelos incluidos en espacios naturales deben clasificarse obligatoriamente como rústicos en la categoría de protección natural.</p> <p>El documento de Adaptación Básica no está facultado para modificar la delimitación del Parque Rural, que sólo se podría hacer mediante modificación de la Ley de Espacios Naturales.</p>	La reclasificación de una parte del suelo urbanizable para pasarlo a rústico afecta a la ordenación estructural del Municipio.
Las Colinas	Ifara (LC-5)	<p>En los planos de Ordenación se reajusta el trazado de la vía 1ª transversal, para reflejar el trazado efectivamente ejecutado, que se desvía del previsto. Se reajustan los linderos de las parcelas edificables que dan frente a la mencionada vía. Estos cambios ya fueron incorporados al Planeamiento mediante dos instrumentos tramitados en 1995.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Las Colinas	Ifara (LC-5)	<p>En el Plan vigente se prevé una nueva vía que debe conectar la parte alta de Ifara con la parte baja de Los Campitos (ambas áreas de suelo urbano). Aunque el suelo por el que se debe desarrollar la vía es rústico, el Plan optó por clasificar como urbano una franja de suelo que coincide exactamente con el trazado previsto. En la actualidad el suelo reservado para la vía no verifica las condiciones del suelo urbano y tampoco parece coherente la delimitación de una franja de suelo urbano que coincide exactamente con el trazado viario. Consecuentemente en la presente adaptación se ha optado por mantener la previsión de este viario pero clasificar el suelo como rústico.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>
Las Colinas	La Ninfa (LC-6)	<p>Es necesario rectificar en Planeamiento el trazado de la vía por la que se accede a la parcela docente privada de La Ninfa para adaptarla a la situación consolidada y la topografía existente. El nuevo trazado de la vía produce variaciones de superficie en las parcelas situadas a sus márgenes.</p> <p>La ordenación en este área se recoge en el Plan General que, a su vez, se remite al Plan Parcial La Ninfa (1970) para los parámetros edificatorios de las parcelas.</p> <p>En la actualidad está en tramitación una Modificación del Plan General y del Plan Parcial la Ninfa en la que se recoge el trazado rectificado de la vía y los parámetros modificados de las parcelas situadas a sus márgenes. El documento cuenta con aprobación inicial obtenida el 22-3-02.</p> <p>La presente Adaptación Básica incorpora el nuevo trazado de la vía.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Las Colinas	Camino Oliver (LC-10)	<p>Este área está casi completamente consolidada por la edificación pero ha quedado una parcela sin desarrollar que tiene un trozo en tipología de edificación abierta y otro trozo en ciudad jardín. Dadas las características formales y dimensionales de la parcela, su desarrollo edificatorio es muy complicado dificultándose la obtención de una solución coherente. Se advierte, además, que el trozo de parcela con tipología unifamiliar no da frente a la vía pública.</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 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. Por último, dada la singularidad de la parcela se establece que, previamente al desarrollo edificatorio, se debe tramitar un Estudio de Detalle en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento con los parámetros edificatorios establecidos.</p>	La modificación de los parámetros edificatorios de una parcela supone un cambio en la ordenación pormenorizada.
Las Colinas	Residencial Anaga II (LC-16)	<p>En el Plan vigente, el suelo del sector Residencial Anaga II se clasifica como urbanizable programado, remitido a un Plan Parcial. Durante el desarrollo del suelo se detecta que la parte superior del sector se solapa con la delimitación del Parque Rural de Anaga.</p> <p>El documento de Adaptación Básica del Plan General ha clasificado el suelo como urbano consolidado por haberse completado las obras de urbanización y verificar los criterios del TR. La parte superior, que se solapa con el Parque Rural, ha quedado clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural SRPN. Hay que indicar al respecto que en las Adaptaciones Básicas al TR, los suelos incluidos en espacios naturales deben clasificarse obligatoriamente como rústicos en la categoría de protección natural.</p> <p>El documento de Adaptación Básica no está facultado para modificar la delimitación del Parque Rural, que sólo se podría hacer mediante modificación de la Ley de Espacios Naturales.</p>	La reclasificación de una parte del suelo urbano para pasarlo a rústico de protección natural afecta a la ordenación estructural del Municipio.





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Otra	Nuevo Obrero (O-1)	<p>Con el objeto de agilizar el desarrollo de este área y materializar los objetivos del Planeamiento, la Adaptación Básica propone las siguientes modificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redelimitar la antigua UA-1b para dejar fuera el suelo que, según los criterios legales, tiene la consideración de urbano consolidado. La redelimitación propuesta coincide sustancialmente con la que se ha aprobado definitivamente el pasado 4-7-02. - El suelo ocupado por edificaciones con frente a la calle Juan Rodríguez Santos quedaría fuera de la unidad de actuación. En el Plan vigente los parámetros edificatorios del mencionado suelo están vinculados a los de la totalidad de la unidad por lo que al quedar fuera del ámbito de Adaptación tiene que asignar los parámetros urbanísticos de aplicación. En el documento que se redacta se propone tipología cerrada por ser la existente y tres plantas del altura para dar una solución coherente homogeneizando la altura. Esta solución es la recogida en un Estudio de Detalle ya aprobado en el que se ordena este ámbito. - Para desarrollar la conexión de la calle Juan Rodríguez Santos con el fondo de saco, la Adaptación Básica delimita una actuación aislada en la que el suelo se obtiene por expropiación y la ejecución se desarrolla como obra ordinaria. En las instrucciones de esta actuación aislada se indica que la expropiación del suelo y la ejecución de las obras debe ser costeada por los propietarios de la UA-O.2 para lo que se debe constituir la correspondiente garantía. - El suelo construido con frente a la calle Juan Albormoz y al peatonal 4 también queda fuera de la unidad de actuación por estar consolidado. A este suelo se asigna tipología cerrada con tres plantas y se marca un retranqueo al viario. 	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Otra	San Antonio (O-3)	<p>En este área existe una plaza no prevista en el Planeamiento vigente. La plaza ocupa una parcela con uso residencial y un trozo de otra parcela calificada como equipamiento. Ambas parcelas son de titularidad municipal.</p> <p>Como la plaza no está reconocida en Planeamiento no es posible desarrollar las parcelas que en la actualidad dan frente a ella dado que la alineación consolidada no coincide con la prevista. El equipamiento ya ha sido desarrollado dejando libre el espacio que ocupa la plaza.</p> <p>En la presente Adaptación se ha optado por reconocer la plaza existente cambiando la calificación del suelo que ocupa, que pasa a ser espacio libre.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Otra	San Antonio (O-3)	<p>En este área, en algunas manzanas con frente a la calle Sargento Provisional, la edificación se ha desarrollado retranqueada, disponiendo un jardín delantero de entre 2 y 3 metros. Sin embargo, el planeamiento vigente no establece la obligación retranqueo ni de jardín delantero.</p> <p>Con el objeto de regularizar estos retranqueos, el documento de Adaptación establece la obligación de jardín delantero en las manzanas en las que efectivamente existe.</p>	
Otra	Delicias - Cabritas (O-12)	<p>En el PGOU-92 se delimita en este área la unidad de actuación UA-4 con el objeto de obtener el suelo para una nueva vía y su urbanización. En la actualidad la calle existe y está totalmente urbanizada aunque no se ha desahollado la unidad de actuación. Con respecto a las previsiones del Planeamiento la calle presenta una desviación en su trazado y un ancho menor (8,50 m frente a 10,50 m. Con el trazado existente todas las parcelas dan frente a la vía y son viables desde el punto de vista urbanístico por su forma y superficie.</p> <p>Dado que la vía está totalmente ejecutada, con el objeto de no producir afecciones innecesarias, se ha optado por modificar el trazado de la vía para hacerlo coincidir con el existente. También se ha suprimido la unidad de actuación.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Sureste	Rosario (SO-1)	<p>En el Planeamiento vigente se ha previsto un equipamiento docente en la parte Norte de este área. Para obtener parte del suelo del equipamiento y la urbanización de las calles penitenciales hay una unidad de actuación delimitada (que en la Adaptación Básica pasa a denominarse como UA-SO.2). Pero para obtener el otro trozo del equipamiento no existe ámbito de gestión delimitado.</p> <p>En la Adaptación se ha optado por delimitar una nueva actuación urbanística aislada para gestionar la obtención del suelo no incluido en la unidad de actuación y para urbanizar los restos de urbanización. La actuación se denomina AA.SO.9.</p>	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.

RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO		CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	
Sureste	Tíncer Bajo (SO-2)	<p>En el vigente Plan General está confusa la delimitación de los polígonos P-2 y P-3 ya que existe alguna discrepancia entre lo reflejado en el plano de ordenación y lo que se expresa en la ficha. La presente Adaptación Básica se ha aprovechado para aclarar la delimitación de los dos polígonos manteniendo en todo caso los criterios y objetivos del Plan.</p> <p>El ámbito territorial de los dos polígonos se unifica y pasa a denominarse Ambito de Ordenación Remitida AOR-SO-43.</p>	<p>Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada</p>
Sureste	Tíncer Bajo (SO-2)	<p>En este área, en la zona más próxima a la carretera general existen varias obras de urbanización pendientes de ejecución y suelo destinado a viario sin obtener. Sin embargo, el Planeamiento vigente no ha previsto ámbitos de gestión para garantizar el desarrollo de sus previsiones. Esta situación impide el desarrollo edificatorio de las parcelas que dan frente a estos viarios.</p> <p>En la Adaptación se ha optado por delimitar dos nuevas actuaciones urbanísticas aisladas en este área para gestionar el desarrollo de este suelo. Se corresponden con las AA.SO.10 y AA.SO.11.</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>
Sureste	Barranco Grande (SO-4)	<p>En el área de Barranco Grande el PGOU-92 delimitó el polígono P-4 a desarrollar mediante un Plan Especial que fue aprobado definitivamente el 15-6-97. El mencionado Plan Especial delimita dos unidades de Actuación UA-1 y UA-2. En la actualidad se tramita un Convenio Urbanístico que pretende agilizar el desarrollo de la unidad UA-2. Entre los compromisos asumidos por el Ayuntamiento está el de redelimitar la UA-2 para dejar fuera de su ámbito la edificación consolidada.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se ha estudiado la UA-2 para determinar las zonas en las que el suelo verifica las condiciones legales del suelo urbano consolidado. Las zonas de suelo urbano consolidado quedan fuera de la unidad que se redelimita a estos efectos (en la Adaptación Básica la UA-2 pasa a denominarse como UA-SO.15).</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>



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACION DE MODIFICACION DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Suroeste	Barranco Grande (SO-4)	<p>En el polígono "La Monja" el Planeamiento vigente recoge la unidad de actuación UA-2 que fue delimitada mediante un proyecto de redelimitación y subdivisión de unidades de actuación aprobado el 16-5-01.</p> <p>Sin embargo, durante el periodo de redacción de la presente Adaptación Básica se ha visitado el lugar comprendiéndose que la calle San Rafael está completamente urbanizada a falta del fondo de saco y que gran parte del suelo con frente a esta vía está también consolidado por la edificación. Quedan por desarrollar los espacios libres y peatonales de borde de barranco.</p> <p>Consecuentemente, este suelo tiene la consideración legal de urbano consolidado y así se ha reflejado en la Adaptación Básica. Para la zona que queda por desarrollar (borde de barranco) se ha delimitado una actuación urbanística aislada.</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>
Suroeste	El Draguillo (SO-5)	<p>En el Plan vigente el suelo de este área se clasifica como urbano y en la Adaptación pasa a urbano no consolidado e incluido en unidades de actuación y a consolidado el resto. Sin embargo se han detectado dos bolsas de suelo no consolidado para las que el PGOU-92 no ha contiene previsiones sobre su desarrollo y gestión.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se ha optado por delimitar dos nuevas unidades de actuación que incluirán este suelo urbano no consolidado: UA-SO.128 y AU-SO.129.</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>
Suroeste	El Draguillo (SO-5)	<p>En este área se detecta una calle que según el Planeamiento se debe ensanchar afectando dos construcciones existentes. Sin embargo, el Planeamiento vigente no ha delimitado un ámbito de gestión para el desarrollo de este ensanche.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se ha delimitado una actuación urbanística aislada para gestionar el ensanche del suelo.</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>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO		CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN (V8R10)
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO
Suroeste	El Draguillo (SO-5)	<p>La calle La Era se dispone como transversal a la calle El Draguillo y está perfectamente urbanizada. El Planeamiento no señala las alineaciones de la calle La Era pero sí marca una discontinuidad en la alineación de la calle El Draguillo en la conexión con la calle La Era.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se han marcado las alineaciones de la calle La Era haciéndolas coincidir con las existentes en la realidad.</p>
Suroeste	El Tablero	<p>En el entorno de El Tablero, en suelo rústico común del PGOU-92, existen varios núcleos de edificación consolidada con uso residencial. Estos núcleos tienen cierta estructura interna y están transformados por la urbanización al contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de agua e, incluso alumbrado público. Asumiendo su existencia, ha parecido conveniente delimitar un nuevo Asentamiento Rural (AR-17 Altos de El Tablero)</p>
Suroeste	El Tablero	<p>El crecimiento marginal del área de El Tablero ha configurado un entorno desordenado y sin las dotaciones mínimas exigidas por la legislación vigente.</p> <p>Sin embargo, en el entorno de las calle Turilago, Zarzamora y Almendra, se ha formado un núcleo residencial que en varias zonas verifican las condiciones que el TR establece para el suelo urbano. Además, este núcleo está dotado de una estructura interna definida y no presenta discontinuidades con el suelo urbano.</p> <p>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 integrar el núcleo existente en el barrio de El Tablero garantizando su desarrollo de forma ordenada y según los estándares establecidos.</p>
Suroeste	El Tablero Periferia Alta (SO-27)	<p>El Plan General establecía en suelo urbanizable no programado las alineaciones de una nueva calle (calle El Mojo) colindante con el suelo urbano de El Tablero (SO-13). Aunque el sector urbanizable donde se incluye no se ha desarrollado, la mencionada calle sí ha sido urbanizada de acuerdo a las previsiones del Planeamiento y verifica las condiciones del suelo urbano consolidado. Además, a esta calle dan frente varias traseras de viviendas situadas en suelo urbano. Consecuentemente, la presente Adaptación Básica ha optado por ensanchar el área urbana en El Tablero para incluir la calle El Mojo y sus márgenes en una profundidad de 20 metros.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Suroeste	Añaza (SO-17)	A la ordenación de este área se incorpora una Modificación del Plan General de reciente aprobación (22-3-02) que autorizó el uso de ocio en varias parcelas y unificó varias parcelas de equipamiento colindantes. También se incorpora una Modificación en tramitación que cuenta con aprobación inicial obtenida el 2-7-01. En el Plan Parcial se establece un tope en el número de viviendas por manzana. Por diferentes razones, durante el desarrollo de las manzanas no se han agotado las viviendas previstas por lo que se ha reducido la densidad del polígono. La Modificación propone recuperar las viviendas que no se han materializado en las manzanas ya consolidadas para redistribuirlas entre las manzanas pendientes de desarrollo.	
Suroeste	Periferia Alta (SO-27)	Todos los suelos urbanizables que no tengan Plan Parcial vigente y que no se dispongan sobre terrenos adscritos a Áreas de Regulación Homogénea urbana o de expansión urbana del PIOT, deberán clasificarse como suelo rústico en la categoría más adecuada al régimen normativo del ARH correspondiente. (artículo 1.1.3.3 del PIOT). 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 pasa 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 (barrancos) del Plan Insular. Por aplicación del art. 1.1.3.3. del PIOT, el suelo situado sobre ARH de protección económica 1 debe reclasificarse a suelo rústico de protección agraria y el suelo sobre ARH protección ambiental pasa a rústico de protección hidrológica.	La reclasificación de un sector de suelo urbanizable a suelo rústico supone un cambio en la ordenación estructural. Esta modificación es necesaria para cumplir con las determinaciones de aplicación directa del PIOT.
Suroeste	La Gallega - Polígono (SO-16)	Las manzanas E-2.32 y E-2.30 del Polígono El Rosario se han desarrollado dejando un patio de manzana abierto por sus dos extremos. En principio estos patios debían tener un cerramiento en sus extremos pero han quedado abiertos utilizándose en la actualidad como viario peatonal de uso público. En la presente Adaptación se propone reconocer estos dos patios abiertos como viario público con uso peatonal.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada.



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Litoral de Anaga	Jagua (LA-4)	<p>Todos los suelos urbanizables que no tengan Plan Parcial vigente y que no se dispongan sobre terrenos adscritos a Áreas de Regulación Homogénea urbanas o de expansión urbana del PIOT, deberán clasificarse como suelo rústico en la categoría más adecuada al régimen normativo del ARH correspondiente. (artículo 1.1.3.3 del PIOT).</p> <p>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.</p> <p>El subsector B no ha comenzado su desarrollo por lo que en la Adaptación Básica su suelo quedó clasificado como urbanizable sectorizado no ordenado. Sin embargo, en el PIOT este suelo se dispone sobre un ARH de protección territorial. Consiguientemente, el suelo ha de ser reclasificado pasando a ser rústico de protección territorial.</p>	<p>La reclasificación de un sector de suelo urbanizable a suelo rústico supone un cambio en la ordenación estructural. Esta modificación es necesaria para cumplir con las determinaciones de aplicación directa del PIOT.</p>
Litoral de Anaga	P-7 Pista a los Valles (LA-2)	<p>Se establece que este ámbito se desarrolle por un sistema de ejecución público por cooperación. El PGOU-92 había previsto un sistema privado (compensación). Se ha comprobado que dada la estructura de la propiedad del suelo el cambio a un sistema público puede agilizar la obtención de los objetivos del Planeamiento. Está en tramitación un expediente en el que se contempla la posibilidad de pasar a un sistema público.</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>
Litoral de Anaga	P-1 San Andrés (LA-5)	<p>Se delimita una nueva actuación urbanística aislada AA.LA.38 con el objeto de obtener suelo para uso libre público alrededor de la Escuela Estévez liberándola de las construcciones que se le han adosado. La escuela Estévez está catalogada en nivel 2. Hay que indicar que este espacio libre ya está recogido en el PGOU-92 pero no se había previsto sistema de actuación.</p> <p>El suelo se obtendrá por expropiación y las obras se ejecutarán mediante obras ordinarias.</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>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE PLANEAMIENTO			
ÁMBITO	ÁREA/SECTOR	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Gladiolos - García Escámez	Los Gladiolos (GG-5)	<p>El PGOU-92 contiene un error en el área GG-5 Los Gladiolos en los referente a la delimitación del SGED-10. Según expresa el propio PGOU-92, en esta área se asume la ordenación recogida en el Plan Parcial, que fue aprobado con anterioridad. Sin embargo, en su ficha de ordenación se incluye dentro del mencionado Sistema General una parcela colindante que en el Plan Parcial tiene uso residencial. Hay que indicar que la mencionada parcela se ha desarrollado de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y en la actualidad se dispone sobre ella un edificio residencial en tipología abierta.</p> <p>En la presente Adaptación Básica se corrige la delimitación del Sistema General SGED-10 para dejar fuera la parcela residencial según se recoge en el Plan Parcial.</p>	<p>La modificación de la delimitación de un sistema general supone un cambio en la ordenación estructural que, en este caso, tiene por objeto la corrección de un error contenido en el PGOU-92.</p>
Con carácter general en todo el Municipio		<p>Se ha clasificado como suelo rústico de protección hidrológica el cauce de los principales barrancos del municipio. Para esta modificación se han seguido las instrucciones e indicaciones del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Tras las lluvias torrenciales de 31-3-02, las administraciones implicadas en las tareas de prevención de acontecimientos similares han coincidido en la necesidad de incluir todos estos cauces dentro del suelo rústico de protección hidrológica.</p> <p>El PGOU-92 sólo clasifica como suelo rústico el cauce de los barrancos principales, sobre todo en el ámbito Suroeste. El resto de los cauces se disponen sobre suelos urbanos y urbanizables aunque la ordenación pormenorizada si reconoce su existencia mediante la disposición de espacios libres, o bien mediante la previsión de su canalización.</p>	<p>El paso de suelos urbanos y urbanizables a suelo rústico de protección hidrológica supone un cambio en la ordenación estructural del municipio.</p>





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO		CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	
Modificaciones comunes a todos los Asentamientos Rurales	<p>En la parte de la Memoria en la que se justifican los cambios en la ordenación introducidos por la Adaptación Básica se explica que la transposición del Planeamiento vigente a las bases cartográficas digitales supone, en casos puntuales, ligeros reajustes en las alineaciones de algunas manzanas.</p> <p>En el caso de los Asentamientos Rurales, la cartografía digital actualizada utilizada en la Adaptación Básica es mucho más precisa que la utilizada en el PGOU-92. Esto permite una mejor definición de las alineaciones y de los anchos del viario. Consecuentemente, aparecen ligeras variaciones con respecto a las alineaciones que se recogían en el PGOU-92.</p> <p>En estos casos se incorpora al Planeamiento el trazado efectivamente ejecutado debiendo corregirse las alineaciones hacia estas vías.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Planeada
Modificaciones comunes a todos los Asentamientos Rurales	<p>En general, los límites de los Asentamientos en el planeamiento vigente se definen por determinados hitos existentes (construcciones, caminos, carreteras, etc.). En la Adaptación Básica se ha utilizado una cartografía digital más precisa en la que se reflejan de forma más exacta esos hitos. El mayor grado de precisión obliga a redefinir los límites de los Asentamientos en algunos casos puntuales.</p> <p>La redefinición de los límites de los Asentamientos no supone cambios en la clasificación del suelo, que se mantiene como rústico, pero sí en la categoría (rústicos de Asentamiento que pasan a rústico de protección natural o viceversa).</p>	En el suelo rústico, el cambio en la categoría a que se adscribe un suelo supone una modificación en la ordenación estructural.
Asentamiento Rural de Taberno (AR-1)	<p>En la Adaptación Básica se introduce una ligera variación en la delimitación del Asentamiento para ajustarlo a las nuevas bases cartográficas.</p> <p>También se ha reajustado el trazado de la pista de El Frontón en función de la edificación consolidada en sus márgenes.</p>	La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categoría del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.





RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACION QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACION DE MODIFICACION DE PLANEAMIENTO		
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE ORDENACION PROPUESTO	CARACTER DE LA MODIFICACION
Asentamiento Rural de Casas de Afur (AR-2)	<p>En el plano de ordenación se reajusta la red vial interior del Asentamiento para reflejar los trazados realmente ejecutados. De igual manera, se ajusta el límite del Asentamiento en función del trazado vial realmente ejecutado.</p> <p>Cambio de ubicación del equipamiento deportivo a la parcela en la que efectivamente se ha ejecutado.</p> <p>Cambio de ubicación de la parcela de equipamiento comunitario por la reordenación del Asentamiento.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Asentamiento Rural de Roque negro (AR-3)	<p>En la presente Adaptación Básica se introduce un reajuste en la red vial para reflejar en la ordenación los trazados realmente ejecutados.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Asentamiento Rural de Taganana (AR-4)	<p>Reajuste de la red vial en los planos de ordenación para ajustar los trazados a lo realmente ejecutado.</p> <p>En la zona de El Calvario se ha cambiado la ubicación del equipamiento deportivo para situarlo donde efectivamente se ha ejecutado, sobre la parcela de Reserva de Equipamiento. La parcela de Reserva de Equipamiento se reubica sobre la antigua parcela de equipamiento deportivo.</p>	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Pormenorizada
Asentamiento Rural de Playa del Roque (AR-5)	<p>En los planos de ordenación se refleja la plaza existente junto a la costa.</p> <p>Se delimita una actuación urbanística aislada AA.AR.14 cuyo objetivo será la ejecución de aparcamientos.</p>	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.
Asentamiento Rural de Almáciga (AR-6)	<p>Se redefinita la unidad de actuación UA-AR.1 para adaptar sus límites a los de la propiedad.</p> <p>Se delimita la actuación urbanística aislada AA.AR.35 para la obtención de un jardín público.</p> <p>En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red vial para adaptarlos a la realidad física existente.</p>	La modificación implica un cambio en la organización de la gestión del Planeamiento. Afecta a determinaciones incluidas dentro de la ordenación pormenorizada.



RELACION DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN QUE INTRODUCE EL DOCUMENTO CON CONSIDERACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO		
ASENTAMIENTO RURAL	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
Asentamiento Rural de Benijo (AR-7)	Se han redelimitado los límites del Asentamiento para adaptarlos al núcleo que efectivamente tiene esa consideración. En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.	La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.
Asentamiento Rural de Chamorga (AR-9)	Se han redelimitado los límites del Asentamiento para adaptarlos al núcleo que efectivamente tiene esa consideración. En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.	La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.
Asentamiento Rural de Lomo de las Bodegas (AR-10)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Asentamiento Rural de La Cumbriña (AR-11)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente. Se han redelimitado los límites del Asentamiento para adaptarlos al núcleo que efectivamente tiene esa consideración.	La redelimitación de los límites del Asentamiento supone un cambio en la categorización del suelo rústico y, consecuentemente, una modificación en la ordenación estructural.
Asentamiento Rural de Palmas de Anaga (AR-12)	En la ficha de ordenación de este Asentamiento se marcan las edificaciones catalogadas.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada
Asentamiento Rural de Lomo de las Casillas (AR-13)	En el plano de ordenación se reajustan los trazados de la red viaria para adaptarlos a la realidad física existente.	Afecta a determinaciones incluidas en la Ordenación Por-menorizada

