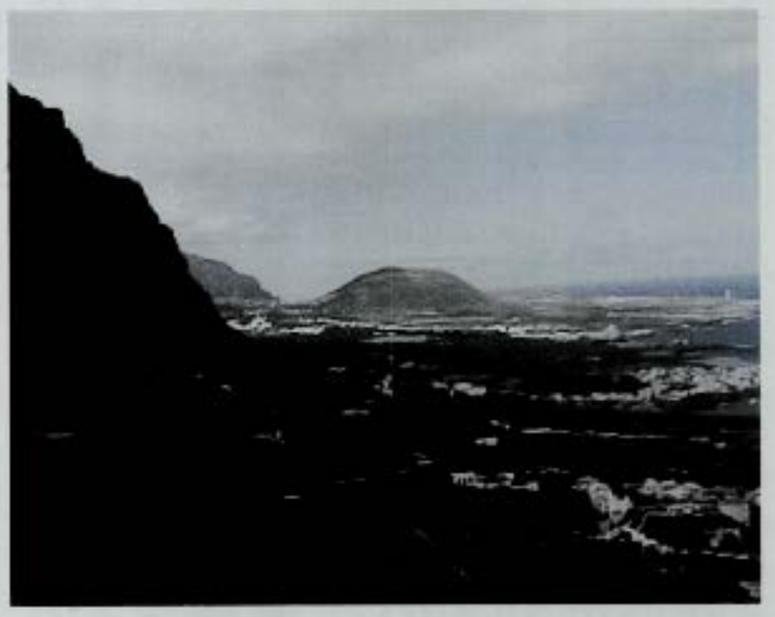
C30/B3/9

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SILOS

(ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL-1/2000)

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LOS SILOS



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 30 JUL. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

3

NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

(Fichas de Ordenación Pormenorizada, Régimen y Gestión)

Texto Refundido conteniendo subsanación a los reparos de la COTMAC de 2 de abril de 2.003

EGS arquitectos, S.L.

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

Febrero 2.004

PREÁMBULO

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada de las distintas Áreas en que, -sólo a efectos sistemáticos- se ha dividido el Suelo Urbano municipal.

Contiene, así mismo, los criterios generales para la ordenación mediante planeamiento parcial de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado.

2. En cada ficha se delimitan para cada Área del Suelo Urbano los ámbitos de las diferentes Unidades de Actuación y Actuaciones Urbanísticas Aisladas que resulta preciso desarrollar previa -o simultáneamente en su caso-, a los actos edificatorios en su ámbito, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, señalándose los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos para presentación a trámite de los instrumentos de ordenación pertinentes, para la realización de las obras de urbanización precisas y para solicitar licencia de edificación en su caso, así como la asignación del Sistema de Ejecución para cada una de las Unidades delimitadas.

3. Se establece así mismo el uso pormenorizado de las parcelas conforme a las diferentes clases y categorías reguladas en el Título IX de las Normas Urbanísticas, con la fijación de los usos denominados característicos de cada Área, de los prohibidos y de aquellos que resultan compatibles con el característico.

4. Se señalan a su vez, pormenorizadamente, los parámetros máximos de volumen, altura y ocupación de las edificaciones en el Área y la tipología asignada a las mismas, con referencia a la regulación expresa de cada tipo edificatorio contenida en el Título X de las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano y en Título V para los Asentamientos Rurales.

5. Como se ha señalado, a efectos exclusivamente sistemáticos, el Suelo Urbano se ha dividido en las siguientes Áreas:

A.1 .- Centro Histórico-Aregume-Fátima.
A.2 .- Sibora-El Puertito.
A.3 .- San Bernardo-La Montaña.
A.4 .- Caleta de Interián.
A.5 .- Carretera-Esparragal.

Cada una de las áreas de suelo urbano contiene el territorio que directamente se categoriza como **Urbano Consolidado** por reunir las características de urbanización y/o consolidación exigibles según la legislación urbanística aplicable (DL-1/2000) y el que se categoriza como **Urbano No Consolidado** en aplicación de los criterios señalados en dicha legislación

000001

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

Incorporada a la propia Ficha del Área, para cada una de las Unidades de Actuación se acompaña otra ficha de sus características generales en la que se cuantifican las reservas de suelo para viario, equipamiento y dotaciones públicas, así como el Aprovechamiento Urbanístico de cada una de las Unidades de Actuación, resultante de los parámetros aplicables de la Ficha del Área en que está incluida. Se fijan así mismo el sistema de ejecución asignado y plazos para su desarrollo.

6. En el Suelo Urbanizable se confecciona una ficha para cada sector del mismo.

7. Dichos sectores son los siguientes:

B.1 .- Fátima.
B.2 .- San Bernardo.

8. Las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable (que se distinguen del Suelo Urbano –SU- por las siglas SAU) contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, la altura máxima de las edificaciones y las tipologías autorizadas.

Se señalan en su caso la localización de las principales dotaciones o los criterios para su localización por los Planes Parciales pertinentes.

Se fijan las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos generales del Plan y de las circunstancias concretas del sector.

Se establece el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos, tal como determina el artículo 60 del DL 1/2000.

9. Las fichas de los núcleos o Asentamientos Rurales contienen la ordenación general y pormenorizada en su caso, señalándose el sistema viario denominado básico en las Normas Urbanísticas, así como las distintas dotaciones comunitarias que las Normas prevén para cada uno de ellos. Estas fichas complementan la normativa urbanística (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las características del viario interior a los asentamientos, las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de condiciones que se estiman necesarias a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación de la normativa pormenorizada que contiene el Plan, a sus correspondientes ámbitos. Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes.

Los Asentamientos considerados como tales son:

AR-1. Erjos
AR-2. Tierra del Trigo.

10. Por último, en el Capítulo II de este Anexo se señalan los elementos de los Sistemas Generales que se adscriben a los sectores del Suelo Urbanizable, definiéndose a su vez el aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 2.004.

Epifanio Gómez Sánchez. Arquitecto.
EGS arquitectos, S.L.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 18 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

000602

LOS SILOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE 2.000 AL DL-1/2.000

LEYENDA GENERAL DE SÍMBOLOS, TRAMAS Y COLORES CONTENIDOS EN LOS PLANOS.

EGS Arquitectos, S.L.

Febrero 2.004

DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

DELIMITACIÓN MARÍTIMO-TERRESTRE

DESLINDE PROBABLE MARÍTIMO-TERRESTRE

LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

LÍMITE ESPACIOS NATURALES (T-33, T-13 Y T-41)

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

EQUIPO COMUNITARIO PÚBLICO

DEP	EQUIPO DEPORTIVO
S	SALUD
R	RELIGIOSO
DO	DOCENTE
BS	BIENESTAR SOCIAL

EQUIPO COMUNITARIO DOCENTE (DOC)

A — ÁREAS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL

SAU — SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

AUA — ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA

UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN

ED — ESTUDIO DE DETALLE

C_A — EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "A"

C_B — EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "B"

SG — SISTEMA GENERAL

PU	PARQUE URBANO
RV	RED VIARIA
DEP	EQUIPO DEPORTIVO
SU	SERVICIOS URBANOS
IA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO

000003

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // Junta de Gobierno Local // de esta Corporación celebrada el día 26 de marzo de 2004

En La Villa de los Silos, a 26 de marzo de 2004

El Secretario General

EGS01D2001

CAPÍTULO I
AREAS DE SUELO URBANO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~provisionalmente~~ en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

EGS, arquitectos, S.L.

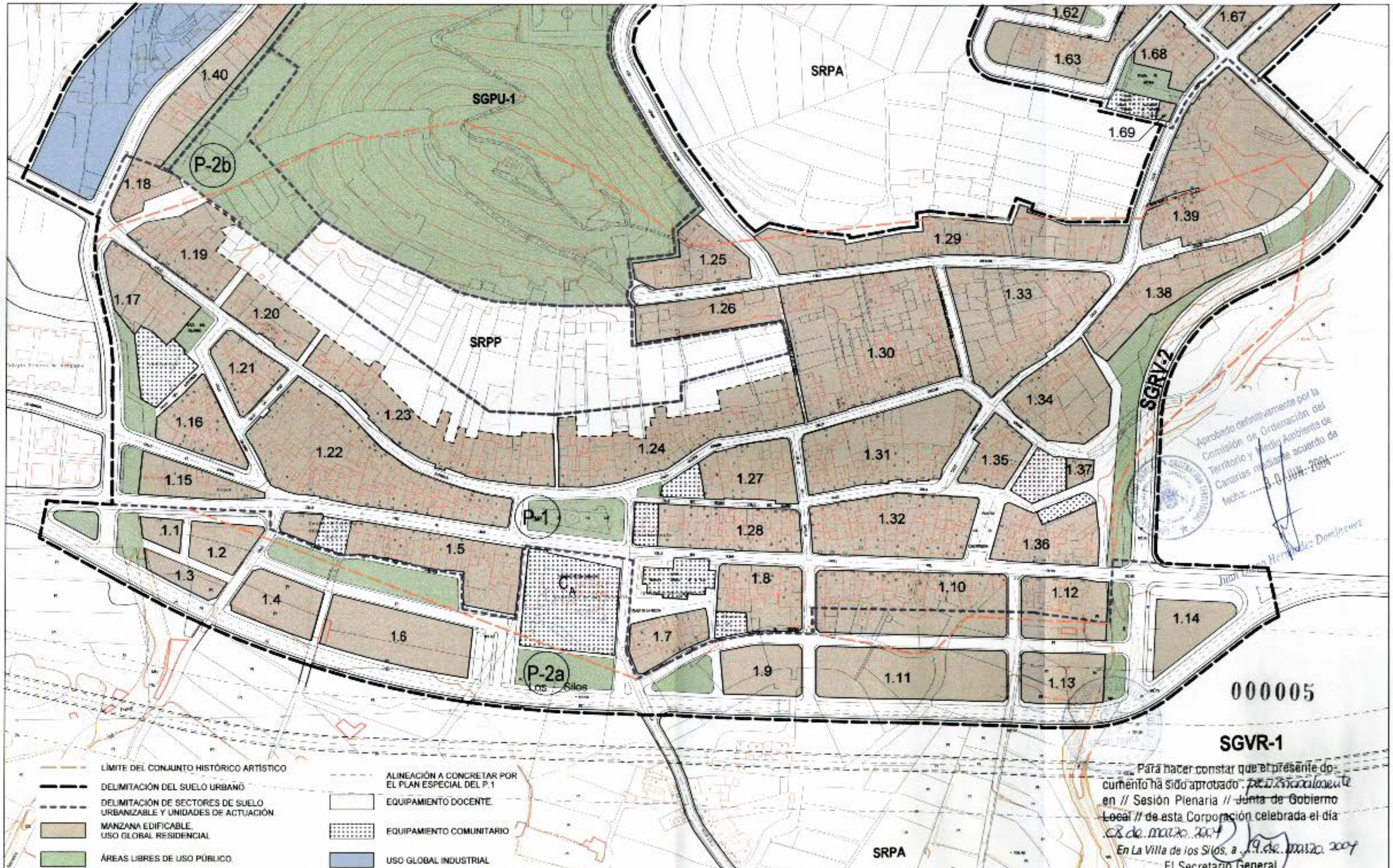
FEBRERO 2.004

PGOU - LOS SILOS

ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA)

1 / 9



000005

SGVR-1

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 8 de JUN. 2004

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // Junta de Gobierno Local // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

Juan Luis Hernández Domínguez

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

PGOU - LOS SILOS

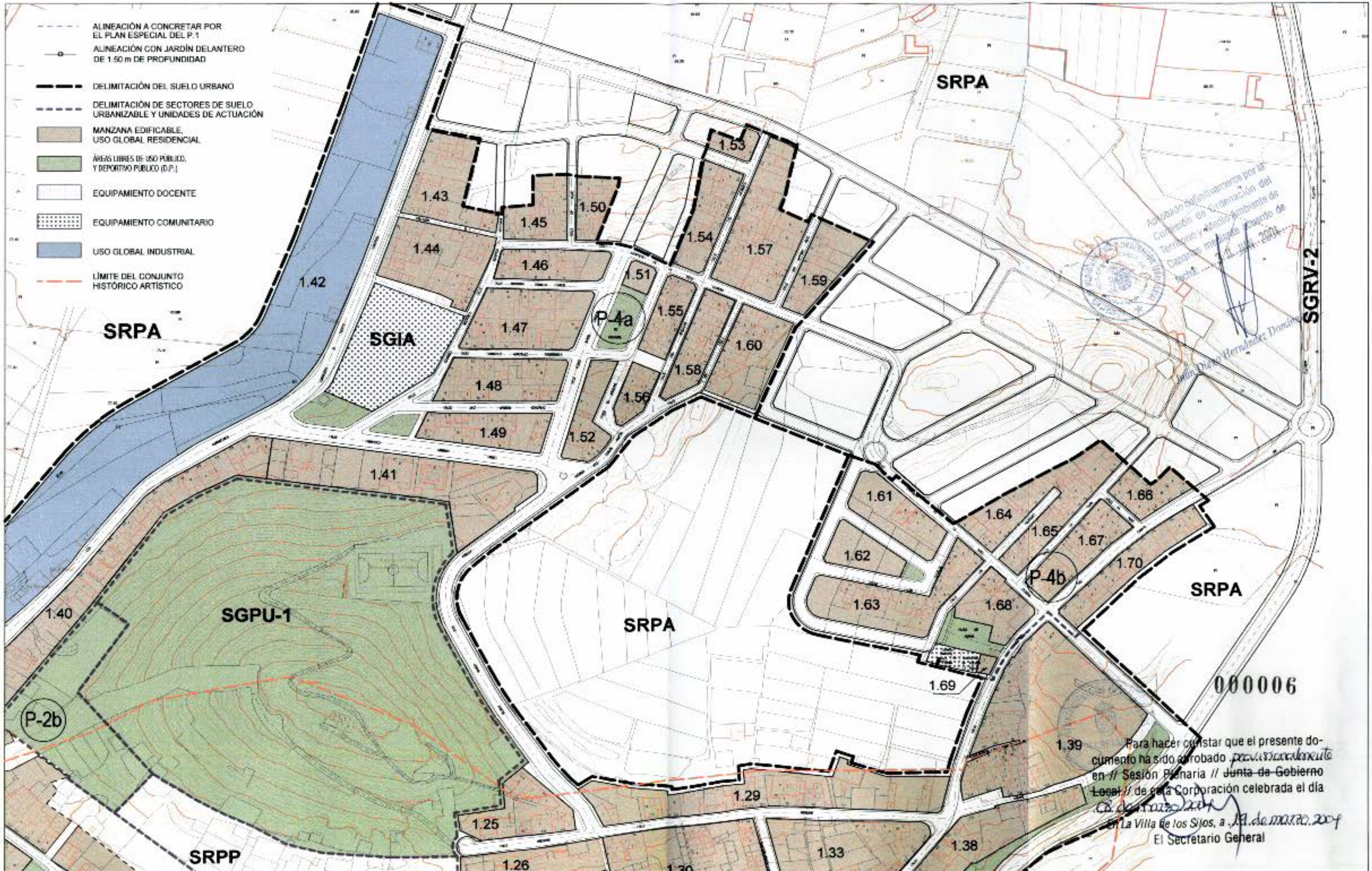
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA)

2 / 9

EGS, arquitectos, S.L.

FEBRERO 2.004



000006

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

ANTECEDENTES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:

El Área comprende el asentamiento histórico (Casco) originado a ambos lados de la Carretera General (TF-142) denominada hoy Calle Félix Benítez de Lugo y Calle del Olivo a su paso por el pueblo, así como sus ensanches hacia el Puertito por la Calle Los Barracones y Carretera de San José y por el Camino del Canapé, surgidos estos ensanches en base casi exclusiva a los sistemas de autogestión y autoconstrucción de viviendas.

Estos últimos asentamientos, denominados en la presente ficha como Aregume y Fátima, han ido ocupando gran parte del espacio comprendido entre los referidos caminos del Canapé y carretera al Puertito, consumiendo principalmente el suelo menos apto para la agricultura por su difícil topografía, e imprimiendo al territorio intersticial situado al norte de la montaña de Aregume y del Casco una clara vocación urbana, a pesar -como se señala- de sus difíciles condiciones topográficas.

La edificación en este ámbito ha precedido a la urbanización, produciéndose la autogestión desde el momento de la compra del terreno hasta la culminación de la edificación en un largo período de tiempo.

El Plan trata en esta zona de enhebrar los distintos trazados y trama urbana preexistente, rematar las situaciones iniciadas y reconducir el proceso, proponiendo una trama final más coherente con la topografía, a la vez que se implementa con unas mínimas previsiones de equipo comunitario local.

Se plantea a su vez un nuevo acceso a la costa, perimetral al casco por naciente (SGRV-2), y desde éste una fuerte conexión viaria transversal entre los caminos del Canapé y acceso al Puertito que sirve a la vez de argumento como remate del núcleo urbano hacia el suelo rústico de la zona de La Manzanilla situada al norte.

En cuanto al casco histórico propiamente dicho, se tramita simultáneamente a esta Adaptación Básica un Plan Especial de Reforma Interior y de Protección (PEPRI).

Asimismo, en base a una propuesta (Proyecto) de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, para la ejecución de una vía alternativa a la carretera TF-142 hacia Buenavista, el Ayuntamiento de Los Silos inició antes de la Revisión de NN.SS que ahora se adaptan al DL-1/2000, un expediente de Modificación del planeamiento vigente cuyo ámbito se señala como Unidad P-2 en la presente Ficha. Dicho expediente se ha paralizado quedando incorporada a este Plan una última propuesta negociada con los titulares del suelo y Excmo. Cabildo, actualmente en ejecución.

Para una y otra Unidad, así como para el resto del Área se fijan a continuación los distintos parámetros de regulación urbanística:

000007

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en Ti Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 18 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

CLASE DE SUELO:

Urbano Consolidado (SUC) en el Centro Histórico, ámbitos P-1, P-4a y P-4b.
Urbano No Consolidado en la Unidad P-2 (a y b)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE:

Plan General.

Plan Especial de Reforma Interior y de Protección para el Polígono P-1, y PGOU subsidiariamente.

USO CARACTERÍSTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Turístico, salvo en la manzana del antiguo Convento y en las zonas que en su caso determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de Tenerife, con las especificidades, densidad y condiciones que se establezcan en el mismo.

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- En las parcelas situadas en la Manzana 1.42 con frente a la Carretera al Puertito o Calle Los Barracones se autorizará el uso industrial en las clases B, C, D y E (Almacenaje y Comercio Mayorista, Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos). En esta Manzana se prohíbe el Uso Residencial salvo para guarda o custodia de las actividades industriales permitidas.

- En el resto del Area se autorizan el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.

- En la manzana del antiguo Convento se autoriza el uso turístico en la modalidad Hotelera (artº 32.1.a) de la Ley 7/1.995 de Ordenación del Turismo de Canarias), con densidad máxima de 60 m2 de parcela/plaza alojativa.

USOS COMPATIBLES:

Además de las compatibilidades señaladas en el apartado anterior, en general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:

- En la Manzana 1.42 la edificación se ejecutará en la tipología de abierta con parcela mínima de 500 metros. Dado que esta manzana conforma el borde del suelo urbano con el rústico, además de la permeabilidad edificatoria que le confiere la tipología de abierta que se le asigna y las ordenanzas específicas de dicha tipología y las condiciones generales de estética de la edificación y sus cerramientos, contenidas en las Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes parámetros complementarios:

  - Frente máximo de la edificación hacia el viario: 50 mts.
  - Separaciones mínimas a linderos laterales: siete metros.
  - Los cerramientos habrán de ser permeables y dotados de vegetación densa (setos y/o árboles de alto porte) en todo su perímetro.
  - Separación mínima hacia el viario: 10 metros, de los cuales 5 metros habrán de incorporarse al viario actual.

-Edificación Ciudad Jardín en la submanzana 1.41.
-Edificación Cerrada (profundidad máxima de veinte metros) en el resto.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // Junta de Gobierno Local // de esta Corporación celebrada el día 28 de marzo 2007
En La Villa de los Silos, a 29 de marzo 2007
El Secretario General

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.

- En áreas de edificación abierta y de ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

ALTURA MAXIMA :

Dos plantas o siete metros en los Ámbitos P-4a y P-4b y P-3 . En la manzana 1.42 la altura máxima podrá alcanzar los nueve metros y dos plantas.

Según condiciones particulares para los Ámbitos P-1 y P-2.

En las manzanas de edificación abierta o ciudad jardín, la altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la urbanización propia de las parcelas (jardines o espacios de retranqueos y separaciones a linderos).

Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista, paneles solares, depósitos de agua, etc.

RETRANQUEOS:

Además de lo señalado especialmente para la manzana 1.42, los determinados para las tipologías de edificación abierta y ciudad jardín en el Título X de las Normas Urbanísticas.

Se habilitará un jardín delantero de 1,50 metros de profundidad en las alineaciones de las manzanas que se señalan en el plano de ordenación.

El resto de la edificación se materializará obligatoriamente según las alineaciones señaladas en los planos, salvo en el Ámbito P1 al que se aplicará lo determinado en las Normas Particulares.

000009

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 8 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

EGS arquitectos, S.L.

Febrero 2004

CONDICIONES PARTICULARES:

ÁMBITO P-1

Objeto:

Se delimita al objeto de definir pormenorizadamente en su ámbito los distintos parámetros que han de regir la edificación y usos del suelo vacante y la rehabilitación, reestructuración y sustitución de construcciones preexistentes, usos permisibles, alineaciones exteriores e interiores pormenorizadas, etc., así como instrumentar adecuadamente la protección de los edificios y espacios cuyas características arquitectónicas, culturales o ambientales así lo demanden (Catálogo).
En los planos que acompañan a la presente ficha queda delimitado exactamente su ámbito territorial.

Instrucciones:

Se redactará un Plan Especial de Ordenación y Protección que incluirá –además de este ámbito- el de P-2. Asignará usos pormenorizados e intensidad incluso a los espacios interiores a su ámbito que el presente Plan deja gráficamente indefinidos.

El Plan Especial planteará accesos suficientes y convenientemente dimensionados al Sistema General de Parque Urbano SGPU-1, desde la Calle La Estrella a través de las manzanas 1.19, 1.20, 1.23 y 1.24, al menos uno cada cien metros, salvo que el estado de consolidación de la edificación y/o el régimen de protección asignable desde el Plan Especial a las mismas no lo haga recomendable.

Mientras no se apruebe el citado P.E. se podrán conceder licencias de edificación y usos del suelo en las manzanas en que el presente Plan fija alineaciones y posibilita la edificación, rigiendo subsidiaria y transitoriamente a efectos de determinación de alineaciones en la P-1 lo determinado en tal sentido en las Normas Subsidiarias de 1.993. La altura máxima de la edificación será de dos plantas para las parcelas con frente a vías cuyo ancho no supere los ocho metros. Tres plantas para parcelas con frente a calles de ancho superior a ocho metros o a plazas y espacios libres de uso público, salvo para las parcelas que linden directamente con el suelo rústico en las que sólo se autorizan dos plantas. Estas limitaciones serán de aplicación al Plan Especial como umbral máximo.

En tanto no se apruebe el planeamiento especial, el Ayuntamiento podrá optar por la suspensión de licencias de edificación en aquellas zonas en que se presuma que la edificación de una parcela pueda contradecir o resultar incompatible con las determinaciones del documento del Plan Especial en tramitación o con los objetivos del presente Plan.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

~~En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004~~
El Secretario General

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA

UNIDAD DE ACTUACIÓN P-2

Objeto:

Su delimitación obedece a que –tal como se ha señalado en el apartado de Antecedentes-, se tramitó en su momento, simultáneamente a las NN.SS. de 2.000, un expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, cuya ordenación viene fuertemente condicionada por el proyecto de ejecución de la calle alternativa a la carretera TF-142 a su paso por el núcleo y al futuro proyecto de variante al sur de ésta y del suelo urbano, cuyo trazado posible se indica a puntos en los planos.

La Unidad es discontinua, quedando conformada por los ámbitos delimitados como P-2.a y P-2.b, este último en la Montaña de Aregume como complemento dotacional de la Unidad (Espacios Libres de uso público) y a cargo de esta.

Se delimita independientemente del ámbito de la P-1 dado que la Administración Municipal y El Excmo. Cabildo, para su desarrollo, han ultimado las gestiones con la propiedad del suelo que incluye y están ejecutándose las obras de la citada calle de borde conforme a Proyecto de Urbanización redactado por los Servicios Técnicos de la propia Corporación Insular.

El Plan Especial del P-1 habrá de incluir en su ámbito el de esta Unidad P-2 al objeto de compatibilizar sus determinaciones particulares de ordenación pormenorizada y catalogación de edificios protegibles que pudiesen contenerse en su ámbito, así como para el debido remate del viario con continuidad entre ambos ámbitos y de la conformación volumétrica de las manzanas comunes.

La edificación en su ámbito estará condicionada a la aprobación del Plan Especial señalado.

El Plan Especial establecerá el Sistema de Ejecución y plazos a prever para su desarrollo (gestión, urbanización y edificación).

Parámetros básicos del P-2:

Uso Característico: Residencial.

Usos Compatibles: En general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

Los usos de equipo comunitario, espacios libres de uso público y resto de dotaciones señaladas en las fichas tendrán carácter vinculante para el PEPRI del Polígono.

Altura Máxima de la Edificación: Se regirá por los mismos parámetros que se señalan para el P-1.

Sistema de Ejecución y Plazos: A señalar en el Plan Especial.

000611

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 18 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 24 de marzo 2004

El Secretario General

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ÁREA A.1.-

UNIDADES DE ACTUACIÓN	P-2
Superficie suelo residencial (m2 (s))	15.717,52
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	28.293,30
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s)) (*)	0,586
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	4.303,68
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	2.906,50
Red Viaria interior (m2 (s))	20.129,01
Otro Sistema local adscrito (P.2b) (m2 (s))	5.178,05
SUPERFICIE TOTAL	48.234,76

00001?

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 8 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

PGOU - LOS SILOS

ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.2 (SIBORA - EL PUERTITO)

1 / 6

EGS, arquitectos, S.L.

FEBRERO 2.004

ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 3.00 m DE PROFUNDIDAD.

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

MANZANA EDIFICABLE, USO GLOBAL RESIDENCIAL

ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO.

EQUIPAMIENTO DOCENTE.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

USO GLOBAL INDUSTRIAL

USO TURÍSTICO

UA-2.2

AA-2.1

P-2.1

SRPA

SRPA

SGPD-1

SGRV-2

2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.18 2.19 2.20 2.21 2.22 2.24 2.25 2.26 2.27 2.28 2.29 2.30 2.38 2.39

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

000013

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

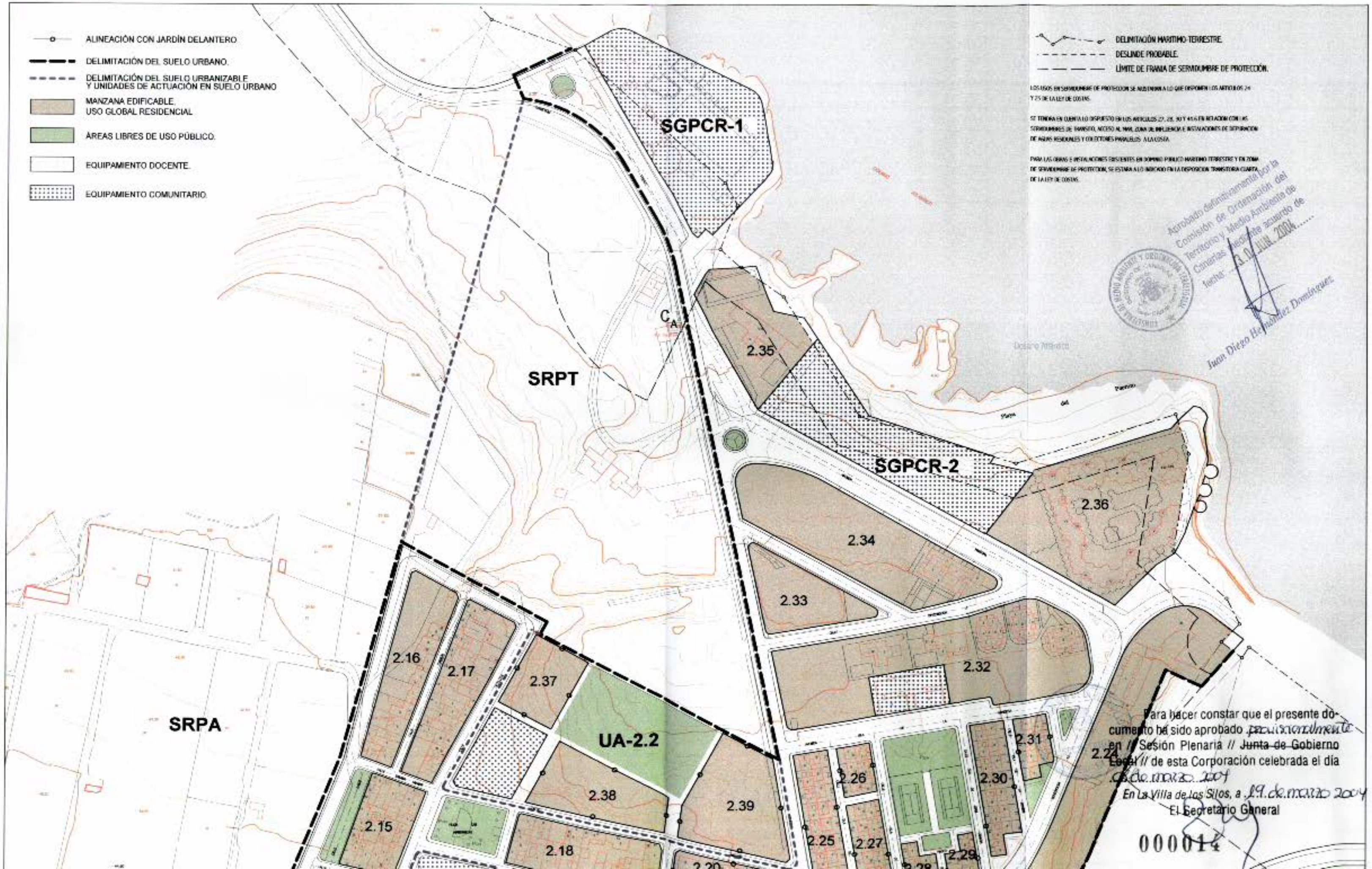
EGS, arquitectos, S.L.

FEBRERO 2.004

PGOU - LOS SILOS

ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.2 (SIBORA - EL PUERTITO)



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 9 JUN. 2004

El Secretario General
Juan Diego Hernández Domínguez

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 19 de marzo 2004

En la Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

000014

CLASE DE SUELO:

Urbano No Consolidado (SUNC) en las Unidades P-2.1 y UA-2.2
Urbano Consolidado (SUC) en el resto

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:

Plan General

USO CARACTERISTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Terciario, Turistico e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- En las parcelas situadas en la Manzana 2.1 con frente a la Carretera al Puertito o Calle Los Barracones se autorizará el uso industrial en las clases B, C, D y E (Almacenaje y Comercio Mayorista, Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos). En esta Manzana se prohíbe el Uso Residencial salvo para la guarda o custodia de las actividades industriales permitidas.

- En el resto del Área se autorizan el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.

- A la manzana 2.22 se le asigna el Uso Turístico en la modalidad Hotelera (artº 32.1.a) de la Ley. 7/1.995 de Ordenación del Turismo de Canarias), con densidad máxima de 98 plazas alojativas, edificabilidad máxima de 0,8 m2/m2. y ocupación máxima del 33 por ciento.
Regirán en cualquier caso, -además- los estándares que en cuanto a m2. construídos y m2 de parcela por plaza alojativa y resto de determinaciones, establece la normativa específica (Decreto 149/1.986 de 9 de octubre de ordenación de establecimientos hoteleros).

USOS COMPATIBLES:

Además de las compatibilidades señaladas en el apartado anterior, en general resultarán compatibles con el uso caracteristico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el articulo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- En la Manzana 2.1 la edificación se ejecutará en la tipología de abierta con parcela mínima de 500 metros. Dado que esta manzana conforma el borde del suelo urbano con el rústico, además de la permeabilidad edificatoria que le confiere la tipología de abierta que se le asigna y las ordenanzas especificas de dicha tipología y las condiciones generales de estética de la edificación y sus cerramientos, contenidas en las Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes parámetros complementarios:

00001

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 18 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

- Frente máximo de la edificación hacia el viario: 50 mts.
- Separaciones mínimas a linderos laterales: siete metros.
- Los cerramientos habrán de ser permeables y dotados de vegetación densa (setos y/o árboles de alto porte) en todo su perímetro.
- La edificación se retranqueará del viario (carretera) diez metros, debiendo quedar incorporados en el viario público cinco metros y el resto en la parcela.

- Edificación Cerrada con jardín delantero de tres metros en las manzanas 2.13, 2.20, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 y 2.31.
- Edificación abierta en las manzanas 2.22, 2.24, 2.36 y 2.35.
- Edificación Ciudad Jardín en las manzanas 2.12, 2.14, 2.32, 2.33 y 2.34.
- Edificación Cerrada (profundidad máxima de veinte metros) en el resto.

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, o que colinden con suelo rústico, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos; habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.

- En áreas de edificación abierta y de ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

ALTURA MAXIMA :

- Las consolidadas para las manzanas 2.35 y 2.36.
- Tres plantas o nueve metros para la manzana 2.22.
- Tres plantas y diez metros en la manzana 2.24, según NN.SS-2000.
- En la manzana 2.1 la altura máxima podrá alcanzar los nueve metros y dos plantas.
- Dos plantas o siete metros en el resto.
- Según condiciones particulares para la Unidad P-2.1 .

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~provisionalmente~~ en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo de 2004

En La Villa de Los Silos a 10 de marzo de 2004

El Secretario General

En las manzanas de edificación abierta o ciudad jardín, la altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la urbanización propia de las parcelas (jardines o espacios de retranqueos y separaciones a linderos).

Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista, paneles solares, depósitos de agua, etc.

RETRANQUEOS:

Además de lo señalado especialmente para la manzana 2.1, los determinados para cada tipología de edificación según el Título X de las Normas Urbanísticas salvo las señaladas específicamente en el plano-ficha y consideraciones siguientes:

- En el frente de la parcelas 2.22 hacia la C/ Camino Canapé se producirá un retranqueo de veinticinco metros de fondo en toda su longitud que se incorporará al espacio público, permitiéndose a su través el acceso peatonal a la parcela .

Esta parcela 2.22 y el Espacio Libre de Uso Público que la antecede hacia el Camino Canapé habrá de desarrollarse mediante Proyecto y Licencia Únicos de Edificación y de Urbanización del Espacio Libre.

- Tres metros hacia las vías rodadas y cinco metros hacia los peatonales en las manzanas 2,21, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 y 2.31.

- Tres metros hacia todos los linderos en las manzanas 2.32, 2.33 y 2.34.

- Tres metros entre bloques y hacia linderos en la manzana 2.24 en la que se autoriza la edificación en la alineación de la vía, así como que la planta de sótano ocupe los retranqueos, según Normas Subsidiarias-2000.

- El resto de la edificación se materializará obligatoriamente según las alineaciones señaladas en los planos.

PARCELA MÍNIMA:

Sin perjuicio de lo señalado para la manzana 2.1, la establecida para cada tipología edificatoria en la normativa general, salvo en las manzanas de ciudad jardín 2.32, 2.33 y 2.34 en que será de 275 m2. en consideración al parcelario subyacente.

En la manzana 2.24 la superficie mínima de parcela será de 400 m2. y en ella habrá de poderse inscribir un círculo de quince metros de diámetro.

000017

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 8 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

UNIDAD DE ACTUACIÓN P-2.1

Objeto:

Se delimita para la obtención de suelo para la apertura del viario general de las Unidades y de conexión con la carretera al Puertito (San José) y El Camino del Canapé, a los efectos últimos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios a las parcelas que se crean y la relación en todo su ámbito.

En su ámbito habrán de equidistribuirse además el coste de las obras de urbanización del viario y zonas verdes, así como el de obtención de suelo para las dotaciones comunitarias que se señalan.

Sistema de Ejecución:

Privada

En cualquier caso se admite el fraccionamiento de la Unidad, así como la edificación en la misma, siempre que se garantice que con dichos actos se mantiene la proporcionalidad en cuanto a la asunción de cargas urbanísticas y de equidistribución de aprovechamientos edificatorios entre los distintos propietarios del suelo incluido en la misma, no se produzcan perjuicios a terceros y no resulte necesaria la reparcelación física del suelo, todo ello sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en la Normativa Urbanística general para la edificación de una parcela.

Plazo: Ocho años.

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-2.2

Objeto:

Se delimita para la obtención de suelo para la creación de dotaciones públicas en su ámbito.

Sistema de Ejecución: Público por Cooperación

Plazo: Ocho años.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ÁREA A.2.-

UNIDAD DE ACTUACIÓN	P-2.1	UA-2.2
Superficie suelo residencial (m2 (s))	7.962,23	7.231,61
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	4.777,33	13.016,88
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s))	0,32	0,93
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.150,00	4.399,42
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	----	1.672,82
Red Viaria interior (m2 (s))	5.470,73	690,24
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	----	----
SUPERFICIE TOTAL	14.582,96	13.994,09

000018

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 9 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

EGS. arquitectos, S.L.

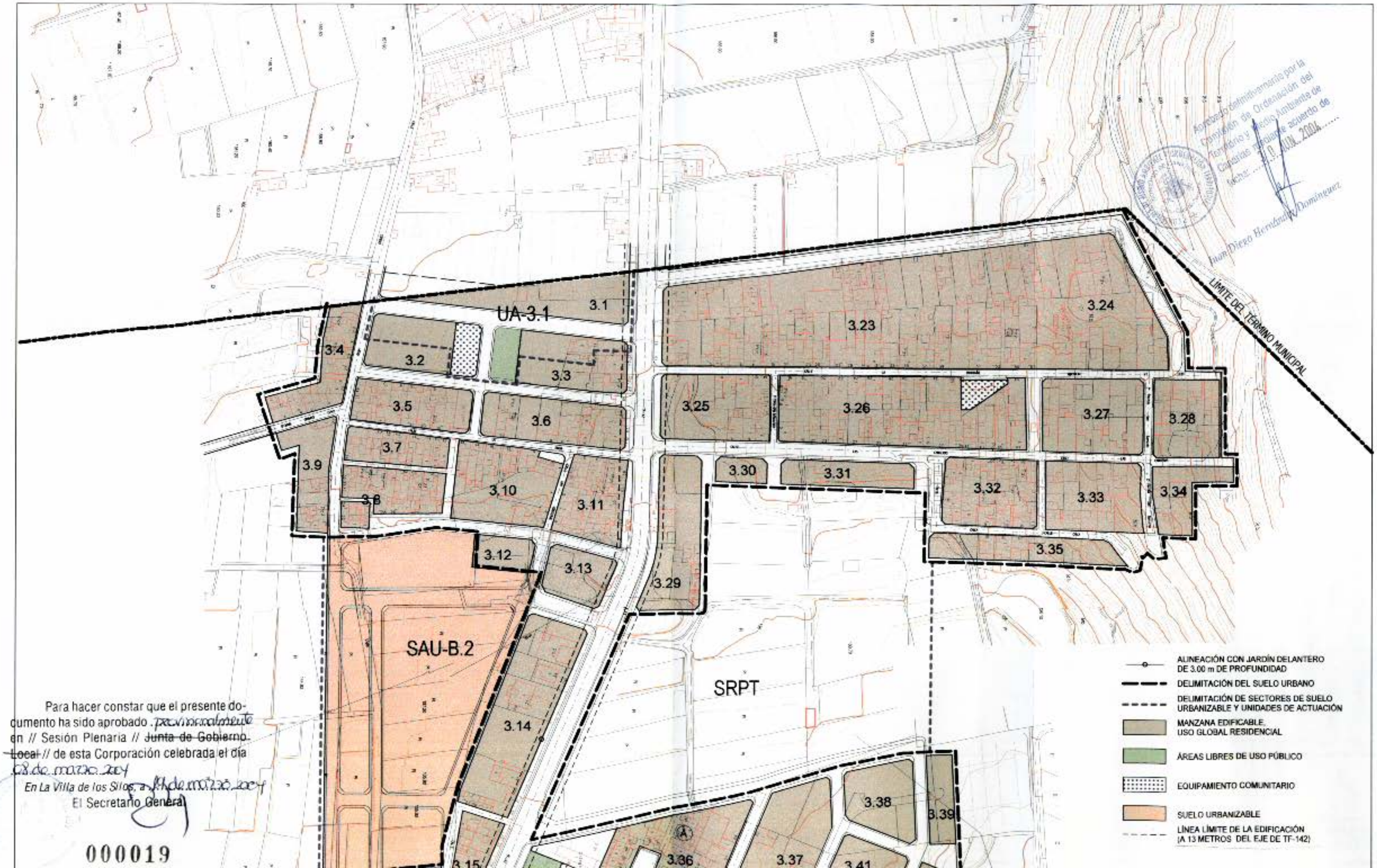
FEBRERO 2.004

PGOU - LOS SILOS

ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.3 (SAN BERNARDO-LA MONTAÑA)

1 / 5



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 10 JUN. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 11 de marzo 2004

El Secretario General

000019

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

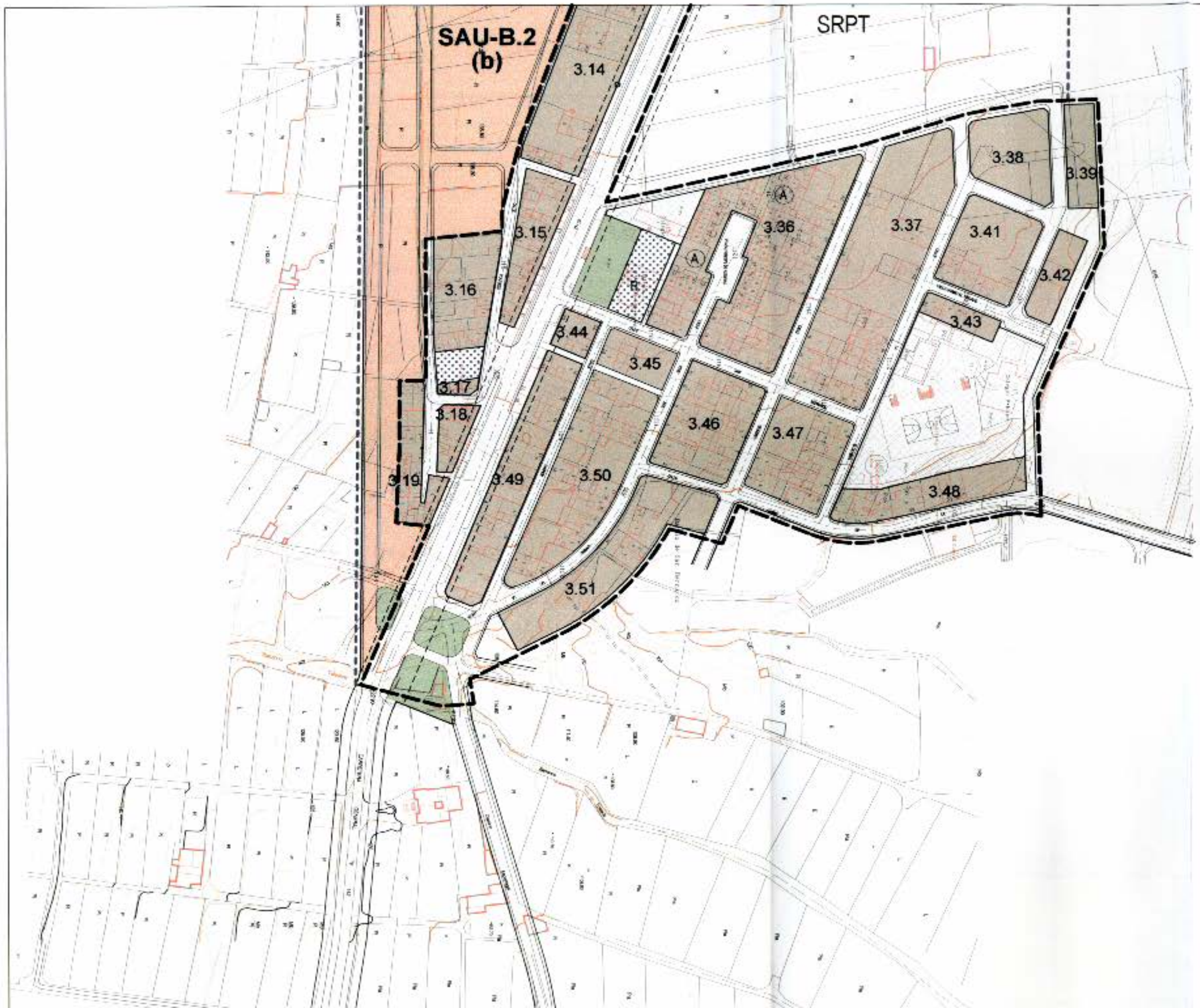
EGS, arquitectos, S.L.

FEBRERO 2.004

PGOU - LOS SILOS

ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.3 (SAN BERNARDO-LA MONTAÑA)



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha ... 31 JUN. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

000020

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 08 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 10 de marzo 2004

El Secretario General

LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN (A 13 METROS DEL EJE DE TF-142)

ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 3.00 m DE PROFUNDIDAD.

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

MANZANA EDIFICABLE, USO GLOBAL RESIDENCIAL

ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO

EQUIPAMIENTO DOCENTE

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SUELO URBANIZABLE

CLASE DE SUELO: Urbano No Consolidado (SUNC) en la Unidad UA-3.1
Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE: Plan General

ANTECEDENTES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

El Área comprende los asentamientos marginales originados a ambos lados de la Carretera General (TF-142) en el límite con el vecino Municipio de Buenavista, surgidos al igual que en la zona de Aregume y Fátima, en base casi exclusiva a los sistemas de autogestión y autoconstrucción de viviendas uni y bifamiliares principalmente, con remotos orígenes agrícolas.

Estos asentamientos, denominados en la presente ficha como San Bernardo y La Montaña, han ido ocupando gran parte del espacio comprendido entre el camino de la Montaña y el referido límite municipal, consumiendo principalmente el suelo menos apto para la agricultura por su difícil topografía, con una parcelación y viario contra pendiente casi inaccesible, e imprimiendo al territorio intersticial situado entre la montaña y San Bernardo una clara e ineludible vocación urbana.

De la misma manera que en el Area A.1, la edificación en este ámbito ha precedido a la urbanización, produciéndose principalmente la autogestión desde el momento de la compra del terreno hasta la culminación de la edificación en un largo período de tiempo.

Al igual que en la citada A.1, el Plan trata en esta zona de enhebrar los distintos trazados y trama urbana preexistente, rematar las situaciones iniciadas y reconducir el proceso, proponiendo una trama final más coherente con la topografía, a la vez que se implementa con unas mínimas previsiones de equipo comunitario local y áreas libres de uso público, que quedarán mayor complementadas con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que rematan la trama.

PLANEAMIENTO PRECISO: Proyectos de Urbanización para el viario de nueva apertura.

Instrucciones:

- El/los Proyecto/s de Urbanización habrá/n de comprender, en todo caso, el desarrollo de la totalidad de la red viaria de nueva creación, con independencia de la posibilidad de su ejecución por fases.

000021

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 28 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 29 de marzo 2004

El Secretario General

- Las cesiones de suelo obligatorias en la Unidad UA-3.1 serán las señaladas en el plano-ficha de ordenación (hoja 1/5), destinadas a áreas libres de uso público, Equipamiento y pequeño uso dotacional (Red Viaria), así como el necesario para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad.

USO CARACTERISTICO : Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Turístico, salvo en las zonas que en su caso determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de Tenerife, con las especificidades, densidad y condiciones que se establezcan en el mismo.

Industrial con las salvedades que se señalan en el siguiente apartado.

USOS COMPATIBLES:

Se autorizará el uso industrial en las clases C (Talleres), D (Producción Artesanal y Oficios Artísticos) y E (Talleres Domésticos) en las zonas de San Bernardo y La Ruda en calles de ancho superior a los siete metros.

Con frente a la carretera se autoriza, asimismo, el Uso Terciario en las clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª; y D (Salas de Reunión) en las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Los usos autorizados habrán de reunir las condiciones de compatibilidad con el característico fijadas en el artículo 9.4 y concordantes de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Edificación Abierta en la parcela A ocupada por viviendas sociales junto a la Plaza de San Bernardo y en las manzanas 3.13 y 3.14 y parcelas de equipo comunitario, con obligatoriedad de adosamiento a las medianeras al descubierto de la edificación cerrada de las manzanas correspondientes sin que ello haya de suponer aumento de la edificabilidad de las parcelas.

- Ciudad Jardín en la manzana 3.51.

- Edificación Cerrada en el resto con jardín delantero en las manzanas que se señala en el plano-ficha.

ALTURA MAXIMA :-

Dos plantas en todos los casos.

Otros parámetros:

Las manzanas que ocupen posiciones extremas, colindantes con el suelo rústico, habrán de ofrecer fachadas hacia los linderos correspondientes, con apertura de huecos y tratamiento adecuado.
El resto de parámetros de aplicación a la edificación según su tipología, será el contenido en el Título 10 de las Normas Urbanísticas.

Las alineaciones hacia la carretera TF-142 en las áreas de suelo urbano consolidado se situarán a once metros (11) del eje de la misma, dado su carácter de travesía. En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable colindante con la misma según la reglamentación de carreteras el límite de edificación se situará a13 ~~metros~~ del eje.

000022

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~provisionalmente~~ definitivamente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29 de marzo 2004

En La Villa de los Silos, a 29 de marzo 2004

El Secretario General

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS * TENERIFE * Secretaría

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS

GESTION PRIVADA

UNIDAD DE ACTUACION UA-3.1

Objeto.-

Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a la apertura de nuevo viario y creación de dotaciones públicas, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluído en su ámbito.

Sistema de Ejecución:

Privada.

Plazo: Ocho años.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ÁREA A.3.-

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-3.1
Superficie suelo residencial (m2 (s))	3.628,64
Superficie suelo turístico (m2 (s))	---
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.257,28
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s)) (*)	1,062
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	475,75
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	471,17
Red Viaria interior (m2 (s))	2.254,92
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	---
SUPERFICIE TOTAL (*)	6.830,48

000023

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA * TENERIFE

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 8 de marzo 2004

Secretaría

En La Villa de los Silos, a 19 de marzo 2004

El Secretario General

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

EGS, arquitectos, S.L.

FEBRERO 2.004

PGOU - LOS SILOS

ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

A.4 (LA CALETA DE INTERIAN)

1 / 4

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 27/02/04

En La Villa de los Silos, a 27/02/04

El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo de fecha 10 JUN. 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

FRANJA COSTERA SUMETIDA A PLAN ESPECIAL (DISPOSICION TRANSITORIA 9ª 2.4 DEL REGLAMENTO LEY DE COSTAS)

SRPT

SGIA

SRPT

Charco de Juaniquin

LIMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 4.21 4.22 4.23 4.24 4.25 4.26a 4.26b 4.27 4.28 4.29 4.30 4.31 4.32 4.33

DELIMITACIÓN MARITIMO-TERRESTRE.

DESLINDE PROBABLE.

LÍMITE DE FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION SE AJUSTARAN A LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

SE TENDRAN EN CUENTA LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 27, 28, 30 Y 44.5 EN RELACION CON LAS SERVIDUMBRES DE TRANSITO, ACCESO AL MAR, ZONA DE INFLUENCIA E INSTALACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTORES PARALELOS A LA COSTA.

PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE Y EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, SE ESTARA A LO INDICADO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.

DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

MANZANA EDIFICABLE, USO GLOBAL RESIDENCIAL

ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO

EQUIPAMIENTO DOCENTE.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

000024

CLASE DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE: Plan General

Plan Especial en la franja litoral (El Plan contiene un estudio pormenorizado con señalamiento de alineaciones, la ordenación de los volúmenes y desarrollo de la red viaria en la franja litoral de suelo urbano, ya consolidado con anterioridad a la vigente Ley de Costas.)

MEMORIA DE ORDENACION:

El área, conformada en su origen mediante la edificación desordenada junto al litoral, ha ido desarrollándose hacia el interior con apoyo exclusivo en los distintos caminos agrícolas y en la estructura parcelaria minifundista que le sirve de soporte, produciéndose una trama de manzanas irregulares, red viaria estrecha, compleja y de difícil identificación.

Posteriormente, en el último ensanche, las manzanas son de dimensiones superiores, más regulares, pero con una trama más o menos arbitraria en cuyo trazado parece que ha primado la intención de obtener el máximo aprovechamiento parcelario.

Como consecuencia de ello, de continuar el proceso, la estructura urbana resultante se tornaría necesariamente compleja por la propia complejidad del parcelario subyacente y de la red de servidumbres de acceso actuales.

El Plan General, con apoyo en la estructura viaria preexistente, completa el esquema viario general, introduciendo nuevas vías en sentido norte-sur y este-oeste para rematar la trama urbana y conferirle cierto grado de racionalidad, multiplicando a su vez las alternativas de accesibilidad en relación con el resto de la trama urbana del casco urbano principal.

La trama urbana de La Caleta de Los Silos sólo conecta con la parte de núcleo perteneciente al municipio de Garachico en el borde litoral, por lo que la ordenación que se plantea no interfiere en el desarrollo propio del municipio colindante.

El acceso al núcleo se plantea desde una posición nada forzada, en un tramo recto de la carretera y acometiendo con gran claridad y centralidad en la trama viaria propuesta para el núcleo urbano, que por su estructura mallada, las acometidas tangencial y diagonal que se proponen, permiten una mayor facilidad en la distribución de los accesos rodados.

En las nuevas zonas se propone insertar a su vez espacios libres de uso público, dotaciones y equipo comunitario para paliar los déficits preexistentes.

~~Para hacer constar que el presente do-~~
cumento ha sido aprobado Provisionalmente
en Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~
// de esta Corporación celebrada el día
29 de marzo 2004
En La Villa de los Silos, a 8 de marzo 2004
El Secretario General