

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de

LOS SILOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN
2002

NORMAS URBANÍSTICAS

Texto Refundido

gbgv
ARQUITECTOS

GBGV Arquitectos S.L.

General Goded, 89. 38006 Santa Cruz de Tenerife

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN
2002**

NORMAS URBANÍSTICAS

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA, arquitecto director

Colaboradores:

Patricia González Fernández	arquitecto
M ^a . José Díaz Fernández	arquitecto técnico
Cristo Caballero Santana	est. Arq. técnica
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante
Alicia Acosta Mora	delineante
M ^a . Pilar Díaz Fernández	administrativo

GBGV Arquitectos s.l.

General Goded, 89. 38006 S/C de Tenerife

Exp. GB09/99-12

Diciembre - 2002

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

pg

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

1

- Art. 1.- Objeto y finalidad del Plan Especial
- Art. 2.- Ámbito de aplicación y vigencia
- Art. 3.- Legislación aplicable
- Art. 4.- Relación con el planeamiento general
- Art. 5.- Documentación
- Art. 6.- Obligatoriedad
- Art. 7.- Interpretación de los documentos
- Art. 8.- Situaciones transitorias

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 7

- Art. 9.- Revisión y Modificación del Plan Especial
- Art.10.- Competencia en el desarrollo y ejecución del Plan
- Art.11.- Sistema de ejecución aplicable
- Art.12.- Plazos de desarrollo y ejecución
- Art.13.- Instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística
- Art.14.- Los Estudios de Detalle
- Art.15.- El Catálogo de Elementos Protegidos
- Art.16.- Las Normas Urbanísticas y la Normativa de Protección
- Art.17.- Los Recintos de Urbanización Obligatoria
- Art.18.- Ámbitos de Obtención Directa
- Art.19.- Obras Ordinarias
- Art.20.- Proyectos de Reparcelación y Compensación
- Art.21.- Proyectos de Urbanización
- Art.22.- Proyectos de Edificación
- Art.23.- Declaración de Ruina
- Art.24.- Ruinas en edificios protegidos
- Art.25.- Expediente de ruina
- Art.26.- Apuntalamientos y apeos
- Art.27.- Valoración de las obras de mantenimiento y reparación a efectos de ruina

TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Cap. Primero: Condiciones Comunes

17

- Art. 28.- Condiciones normativas aplicables
- Art. 29.- Condiciones técnicas en los edificios
- Art. 30.- Resumen de condiciones particulares aplicables a las Zonas

Cap. Segundo: Edificación Cerrada

18

- Art. 31.- Definición de la zona
- Art. 32.- Altura Máxima de la edificación
- Art. 33.- Ocupación máxima de parcela
- Art. 34.- Edificabilidad de parcela
- Art. 35.- Sótanos y semisótanos
- Art. 36.- Espacios libres privados
- Art. 37.- Condiciones específicas a la Subzona de Edificación Cerrada con Jardín Delantero
- Art. 38.- Condiciones específicas a la Subzona de Edificación Cerrada Escalonada

Cap. Tercero: Casco Histórico

21

- Art.39.- Definición de la zona
- Art.40.- Altura de la edificación
- Art.41.- Construcciones por encima de la altura máxima
- Art.42.- Ocupación máxima de parcela
- Art.43.- Edificabilidad de parcela
- Art.44.- Retranqueos de la edificación
- Art.45.- Sótanos
- Art.46.- Espacios libres privados
- Art.47.- Cerramientos

Cap. Cuarto: Condiciones para las Dotaciones

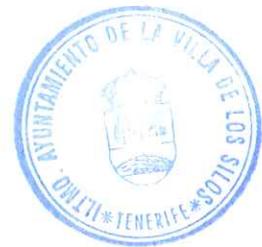
23

- Art.48.- Condiciones generales
- Art.49.- Tipo edificatorio aplicable a los Equipamientos
- Art.50.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres
- Art.51.- Edificabilidad máxima y usos permitidos en los Espacios Libres
- Art.52.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura

Gráficos

26

ANEXO:
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS

Texto Refundido

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.- Objeto y finalidad del Plan Especial

1.- Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento de Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Los Silos que desarrolla a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio en lo que se refiere a su núcleo urbano principal. Por tanto, el objeto fundamental de este Plan Especial es la ordenación urbanística del Conjunto Histórico Artístico de Los Silos de acuerdo a los criterios expresados en su expediente de incoación.

2.- Al haberse iniciado en 1985 el trámite de incoación para la declaración del Conjunto Histórico Artístico de Los Silos como Bien de Interés Cultural y aunque, su declaración como tal no se haya culminado todavía, de acuerdo al Art.30 de la *Ley 4/99 del Patrimonio Histórico de Canarias* es básica la redacción de un Plan Especial de Protección del mismo.

3.- Se ha escogido la figura de Plan Especial de Ordenación ya que es la figura que se establece para tal fin en el Art. 37.2 del *Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (LOTENC)*.

4.- Por otra parte, este Plan Especial responde a la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento que ordene específicamente el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Los Silos de acuerdo a lo requerido por la Normativa Urbanística de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5.- La finalidad de estas Normas Urbanísticas es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el Casco de Los Silos, estableciéndose las condiciones que han de cumplir las futuras actuaciones urbanísticas y arquitectónicas que en el futuro se realicen en este sector del municipio. En este sentido, este Plan Especial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere al Conjunto Histórico Artístico y su área de influencia tal como ha quedado delimitado por ambos instrumentos de planeamiento.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y vigencia

1.- El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas corresponde al área delimitada como Conjunto Histórico Artístico por la resolución de la Dirección General de Cultura del Gobierno Autónomo Canario, según consta en la resolución publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria de 25 de marzo de 1986 por la que se tiene por incoado expediente para la Declaración del citado Conjunto.

2.- El ámbito exacto que se propone, tanto del Conjunto Histórico Artístico como de su Área de Respeto, se define con precisión en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

3.- La vigencia del presente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Los Silos será indefinida en todo su contenido, hasta tanto no sea precisa su revisión con las limitaciones definidas en los Arts. 45 y siguientes de la LOTENC.

4.- Su entrada en vigor se producirá, de acuerdo al Art. 44.2 de la LOTENC, al día siguiente a la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria, siendo a partir de ese momento inmediatamente ejecutivo.

Art. 3.- Legislación aplicable

1.- Las presentes Normas Urbanísticas se redactan conforme a lo establecido y en especial, lo relativo a la legislación del patrimonio y del suelo. En concreto de acuerdo a las siguientes normas legales, entre otras:

Reales Decretos Ley

* **Ley del Patrimonio Histórico Español.** R.D. 16/85 de 25 de junio (L.P.H.E.)

* **Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.** R.D. 1346/76 de 9 de abril (L.S.)

* **Ley de Costas.** R.D. 22/88 de 28 de julio (L.C.)

* **Decreto** por el que se arbitran medidas mínimas sobre **Accesibilidad en los edificios.** D. 556/89 de 19 de mayo (D.A.E.)

* **Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones** R.D. 6/98 de 13 de abril (L.S.N.)

* **Ley de Propiedad Horizontal** R.D. 8/99 de 6 de Abril (L.P.Hor.)

* **Ley de Ordenación de la Edificación.** R.D. 38/99 de 5 de noviembre (L.O.E.)

Reglamentos Nacionales

- * **Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas**. D. 2414/61 de 30 de noviembre (RAMINP).
- * **Reglamento de Planeamiento** para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana . R.D. 2159/78 de 23 de junio (R.P.)
- * **Reglamento de Disciplina Urbanística**. R.D. 2187/78 de 23 de junio (R.D.U.).
- * **Reglamento de Gestión Urbanística**. R.D. 3288/78 de 25 de agosto (R.G.U.).
- * **Reglamento sobre Protección de la Calidad Astronómica** de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. R.D. 243/92 de 31 de octubre (R.P.C.A)

Leyes Autonómicas

- * **Ley Autonómica de Prevención del Impacto Ecológico**. D.A. 11/90 de 13 de julio (L.P.I.E)
- * **Ley Autonómica de Carreteras de Canarias**. D.A. 9/91 de 8 de mayo (L.C.)
- * **Ley Autonómica de Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación**. D.A. 8/95 de 6 de abril (L.A.S.B.F.)
- * **Ley Autonómica de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas**. D.A. 1/98 de 8 de enero (E.P.A.C.)
- * **Ley Autonómica del Patrimonio Histórico de Canarias**. D.A. 4/99 de 15 de marzo (L.P.H.C.)
- * **Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias**. D.A. 9/99 de 13 de mayo (L.O.T.E.N.C.)
- * **Ley Autonómica para la Utilización de la Energía Solar**. D.A. 1/01 de 21 de mayo

Ordenes y Reglamentos Territoriales

- * **Orden sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma Canaria**. O. 20 de marzo de 1991. (PFV)
- Decreto Autonómico** por el que se regulan las **Condiciones de Habitabilidad** en las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad. D.A. 47/91 de 25 de marzo (D.C.H.)
- * **Reglamento Autonómico de Contenido Ambiental** en los Instrumentos de Planeamiento. D.A. 35/95 de 24 de febrero. (R.C.A.)
- * **Reglamento Autonómico de Carreteras de Canarias**. D.A. 131/1995 de 11 de mayo (R.C.C.)
- * **Reglamento Autonómico** de la Ley 8/1995 de **Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación**. D.A. 227/1997 de 18 de setiembre (R.A.A.)

Art. 4.- Relación con el planeamiento general

1.- Las presentes Ordenanzas se redactan en desarrollo y coordinación con las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos (N.S.P.). En caso de indefinición o duda se tendrá como referente obligatorio lo establecido en el citado documento de planeamiento de ámbito municipal.

2.- Asimismo, son de aplicación las directrices, normas y criterios que en materia de Patrimonio Histórico establezca la Comunidad Autónoma, a través de su Dirección General y el Cabildo Insular de Tenerife en desarrollo de sus respectivas competencias en la materia.

Art. 5.- Documentación

1.- La documentación de que consta este Plan Especial se ajusta a lo dispuesto en el Art. 77 y subsidiariamente en los Arts. 57 y siguientes del *Reglamento de Planeamiento* y su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

- I.- Memoria descriptiva y justificativa de la Ordenación.
- II.- Planos de Información Urbanística.
- III.- Planos de Ordenación Urbanística.
- IV.- Normas Urbanísticas
- V.- Catálogo de Elementos Protegidos
- VI.- Programa de Actuación y Estudio Económico

2.- Complementariamente, se ha desarrollado también una Memoria de Contenido Ambiental al objeto de cumplimentar los requerimientos del *Reglamento de Contenido Ambiental en los Instrumentos de Planeamiento*.

Art. 6.- Obligatoriedad

1.- Las presentes Normas Urbanísticas tendrán carácter obligatorio en toda su extensión, obligando su vigencia tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo las actuaciones ajustarse en todo momento a sus preceptos, así como, todas las explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento; con las excepciones establecidas en el Art.44. de la LOTENC.

2.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan, remitirá a los infractores a la legislación disciplinaria específica: la LOTENC y RD.

Art. 7.- Interpretación de los documentos

1.- La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Los Silos, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas. Se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la Memoria y las consideraciones siguientes:

a.- Si resultasen lagunas normativas por aplicación de estas Normas Urbanísticas, o se suscitasen cuestiones de interpretación o contradicción entre distintos artículos de la misma, se resolverá conforme el resto de la documentación del Plan Especial y en especial: la Memoria Justificativa, Catálogo de Elementos Protegidos y los Planos de Ordenación Urbanística.

b.- En el caso de imprecisión de las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a las mayores dotaciones de espacios libres y al menor deterioro del ambiente urbano y del paisaje natural.

c.- En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos para el Sector.

d.- En el caso de disparidad de criterios en la interpretación de la documentación del Plan entre la administración municipal y los administrados, se podrá recabar dictamen contradictorio de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico que resuelva la dificultad interpretativa.

2.- En los Planos de Ordenación Urbanística se plasman gráficamente las determinaciones geométricas precisas del presente Plan Especial, tanto en lo referente a la proyección de la urbanización, como la regulación del uso del suelo y de la edificación, complementando en estos aspectos las prescripciones de estas Ordenanzas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus tramas, trazados y divisiones, salvo que se defina expresamente lo contrario.

3.- A los efectos previstos en este Plan Especial, los códigos de identificación de los distintos Sistemas y Zonas serán los previstos en los Título Cuarto y Undécimo de las NSP. En el caso de las Zonas, sólo aparece un tipo en el ámbito del Conjunto Histórico, denominado:

Edificación Cerrada	Zona 1	EC
---------------------	--------	----

4.- No obstante, este Plan Especial ha introducido de acuerdo a los criterios de las NSP una serie de especificidades para adaptar aquellas a la ordenación particular del Casco Histórico. Así se consideran dos subzonas en lo que se refiere a la edificación cerrada que son las siguientes:

Edificación Cerrada con Jardín	Zona 2	Ecj
Edificación Cerrada Escalonada	Zona 3	Ece

5.- Asimismo, dadas las características especiales derivadas de la consideración de Los Silos como Conjunto Histórico Artístico y sus implicaciones en cuanto a la protección estética y monumental, se ha añadido una nueva zona de ordenanza denominada:

Casco Histórico	Zona 4	CH
-----------------	--------	----

Art. .8- Situaciones transitorias

1.- En aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan Especial y que resulten fuera de ordenación, no se permite ningún tipo de obras, incluso obras menores, o cambio de uso, que no tengan como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones del presente Plan.

2.- Se consideran como Fuera de Ordenación, aquellos inmuebles que superen las condiciones de aprovechamiento, ocupación y edificabilidad que prevé este Plan Especial, excepto en el caso de aquellos que por cualquier circunstancia se encuentre protegidos o estén incluidos dentro del Catálogo de Elementos de Interés y tengan actualmente un aprovechamiento superior que pasará a ser el límite máximo.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS
Texto Refundido

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO SEGUNDO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. .9- Revisión y modificación del Plan Especial

La alteración de este Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Los Silos podrá llevarse a cabo mediante la revisión completa o la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen, conforme a lo previsto en el Art. **45** de la **LOTENC**, Art. **154** y siguientes del **RP** y de acuerdo al Art. **4** y **5** de las **Normas Urbanísticas de las NSP**.

3.- Será preceptiva su revisión cuando por disposición legal reglamentaria se dé lugar a la misma; o bien cuando los Planes o Normas de rango superior afectasen de forma sustancial las características y determinaciones de la ordenación prevista en este Plan Especial.

4.- Se entiende por modificación del Plan Especial, toda alteración o adición de documentos y determinaciones que se refiera a cuestiones parciales o elementos puntuales que no constituya supuesto de revisión del mismo de acuerdo al Art. **5.2** de las **NSP**. No se entiende como supuesto de modificación, la readecuación de algunos aspectos que se refieren a los elementos complementarios a la urbanización y edificación.

Art.- 10- Competencia en el desarrollo y ejecución del Plan.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento, con la participación de otras Administraciones Públicas y de los particulares según lo establecido en la legislación y regulado en estas Normas.

2. Corresponde específicamente a los Organismos de la Administración Central, de la Comunidad Autónoma y Cabildo Insular, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Art. 11- Sistema de Ejecución aplicable

1.- En este caso y dado que la iniciativa para la ejecución del PEOP se considera que será asumida principalmente por los particulares, el sistema de ejecución aplicable será preferentemente **Privado**, de acuerdo a las reglas definidas en el Art. 97 de la **LOTENC**, excepto en aquellos casos en que se justifique que las actuaciones a desarrollar tienen un interés público prioritario.

2.- No obstante, en los casos en que se propongan nuevas Unidades de Actuación en Suelo Urbano, los sistemas aplicables de actuación podrán ser cualquiera de los establecidos, tanto los de Ejecución Pública como Privada.

3.- En el plazo máximo de 1 año a partir de la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Plan Especial, el sistema de ejecución aplicable se podrá determinar expresamente por la Administración Municipal. Una vez transcurrido ese plazo se considera de aplicación prioritaria el Sistema de COMPENSACIÓN para las Unidades de Actuación.

4.- En ámbitos del Suelo Urbano Consolidado en los que la gestión a desarrollar se refiera solo a completar la ejecución de Viales, Peatonales y pequeños Espacios Libres el sistema aplicable será preferentemente el de CONCIERTO.

5.- Cuando se trate de gestionar la adquisición de parcelas destinadas a Dotaciones puntuales se aplicará el Sistema de EXPROPIACIÓN. En cualquier caso, estas piezas aisladas podrán obtenerse por compra directa.

Art.12- Plazos de desarrollo y ejecución.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan Especial se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en el Programa de Actuación y en la Memoria Justificativa. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa consideración del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular y aprobar directamente el instrumento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren necesarios. Asimismo, podrá el Ayuntamiento, en tales supuestos, modificar el régimen urbanístico aplicable mediante el oportuno expediente de modificación o revisión del Plan Especial.

2. Si no está prevista la previa aprobación de algún instrumento urbanístico de desarrollo, las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación directa, siempre que se actúe en terrenos que tengan la condición de solar y no estén incluidas en Unidades de Actuación o Recintos de Urbanización Obligatoria en Suelo Urbano.

3. En los terrenos incluidos en Unidades de Actuación o Recintos de Urbanización Obligatoria en Suelo Urbano previstas en el presente Plan Especial, no se podrá conceder Licencia de Edificación hasta que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 41 del *Reglamento de Gestión Urbanística* o los previstos en el Art. 17 de estas Normas Urbanísticas.

4.- Los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización correspondientes que desarrollen las diferentes Unidades de Ejecución deberán presentarse en un plazo máximo de 2 años los primeros y de 4 los segundos, a partir de la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Plan Especial.

Art.13- Instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística.

1.- El desarrollo y ejecución del Plan Especial se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Catálogo de Elementos Protegidos**, que contiene medidas de protección y mejora de edificios, vegetación y entornos urbanos y otros elementos singulares.
- Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales**, que en el caso de este Plan Especial se referirán especialmente a las de protección del Patrimonio, estando el resto contenidas en las NSP.
- Estudios de Detalle**, que se estimen necesarios para completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial.
- Recintos de Urbanización Obligatoria**, de acuerdo a los cuales se gestionará la urbanización de sectores limitados.
- Ámbitos de Obtención Directa**, que se definen al objeto de facilitar la obtención de parcelas destinadas a Dotaciones Puntuales.
- Proyectos de Reparcelación**, cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución de este Plan Especial.
- Proyectos de Urbanización**, para la ejecución de las determinaciones previstas en las Áreas de Actuación y Estudios de Detalles.
- Proyectos de Edificación**, para la ejecución de obras en los edificios existentes y para la obra nueva.

2.- En aquellas cuestiones sobre los instrumentos de ejecución que se realicen de acuerdo al presente Plan Especial y que planteen dudas o incertidumbres se utilizarán los criterios definidos en las **NSP**, en su **Título Cuarto** o la legislación del territorio.

Art.14.- Los Estudios de Detalle

1.- En el presente Plan Especial se definen las determinaciones urbanísticas básicas, tales como alineaciones, rasantes, volúmenes, que se consideran suficientemente ordenados.

2.- No obstante, podrán también formularse de acuerdo al Art. **38** de la **LOTENC**, Estudios de Detalle con la finalidad de:

- 1.- Adaptar o reajustar, si procediera, las alineaciones y rasantes definidas en este Plan Especial. El ámbito territorial mínimo, en este supuesto será el equivalente a un frente de manzana.
- 2.- Reordenar volúmenes y pormenorizar usos en las distintas zonas y sistemas previstos, sin que ello suponga un aumento de la superficie edificable fijada. La ordenación o creación de viarios o espacios libres interiores se realizará de acuerdo al ámbito mínimo que garantice su viabilidad técnica y de gestión.

3.- Deberán de respetarse en cualquier caso las determinaciones establecidas en este Plan Especial y en las Normas Subsidiarias en cuanto a zona, ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

4.- La redacción de los Estudios de Detalle ha de realizarse de acuerdo con lo especificado en los Art. **65** y **66** del **RP**, debiendo ajustarse su aprobación a los requisitos dispuestos en el Art. **140** del citado Reglamento.

Art.15.- El Catálogo de Elementos Protegidos

1.- Las determinaciones del Plan Especial relativas a la conservación, mejora, especial protección de edificios, monumentos, jardines, árboles, entornos urbanos u otros bienes concretos, se desarrollan y detallan en un Catálogo específico, integrante de este Plan Especial y que responde a la exigencia concreta de la *LPHC* en su Art. **31.2**.

2.- El Catálogo de Elementos Protegidos registra los datos necesarios, escritos y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes sujetos a protección particular y refleja las condiciones concretas que a cada uno de ellos le corresponda en aplicación de las medidas de salvaguarda previstas. Los grados de protección previstos se ajustan a lo especificado por el Art. **45** de la *LPHC*.

3.- Las condiciones de protección se ajustarán a la normativa genérica prevista en estas Normas Urbanísticas y a las particulares que figuran en el propio documento de Catálogo. En todo caso, el conjunto de los bienes inmuebles y otros elementos inventariados deberán respetar la Ordenanza de Protección específica.

Art. 16.- Las Normas Urbanísticas y la Normativa de Protección.

1.- Este Plan Especial de Protección cuenta con Normas Urbanísticas relativas a la Urbanización y Edificación referidas y diseñadas en consonancia con el carácter y las peculiaridades del Casco Histórico Artístico de Los Silos. Estas Normas quedarían completadas con las Ordenanzas Municipales contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- Al objeto de contemplar la especificidad que supone el conjunto de bienes de valor cultural y etnográfico que contiene este Conjunto también se desarrolla una Normativa para la Protección del Patrimonio.

Art. 17.- Los Recintos de Urbanización Obligatoria

1.- En orden a la consecución de una correcta ejecución y gestión de este Plan se ha previsto como instrumento de desarrollo de determinados Recintos de Urbanización Obligatoria que se definen como ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en los cuales es obligatorio completar la urbanización en una escala pequeña de acuerdo a lo establecido en el Art. **50.a.2** de la *LOTENC* y en los que se deben de cumplir los deberes a que hace referencia el Art. **73.3.b**. El Recinto de Urbanización Obligatoria se considera como Actuación Urbanística Aislada a los efectos del Art. **145** de la *LOTENC*.

2.- El establecimiento de un Recinto de Urbanización Obligatoria tiene por objeto las siguientes cuestiones:

- a) Completar la urbanización en tramos de vías que queden sin urbanizar dentro del Suelo Urbano.
- b) Gestionar la obtención por parte del Ayuntamiento de estos viales, Áreas Peatonales y pequeños Jardines asociados que correspondan.
- c) Efectuar entre los propietarios afectados un justo reparto de beneficios y cargas.

3.- El Sistema de Ejecución previsto para los Recintos de Urbanización Obligatoria será Privado, considerándose preferente el de Concierto. Podrá optarse también por los otros tipos de ejecución privados previstos en la legislación.

4.- El propietario único o el conjunto de propietarios deberá asumir la gestión completa del Recinto de Urbanización Obligatoria de acuerdo al Art. 107 y siguientes de la *LOTENC*, para lo cual habrá de formularse y aprobarse el correspondiente Convenio Urbanístico por el Ayuntamiento.

5.- El Convenio Urbanístico incluirá tanto la distribución equitativa de beneficios y cargas a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación como la ejecución de la urbanización avalada por el correspondiente Proyecto y sus garantías complementarias.

6.- En el ámbito de los Recintos de Urbanización Obligatoria la reparcelación se considera forzosa a los efectos del Art. 87 de la *LOTENC*.

7.- La inclusión de parcelas dentro de los Recintos de Urbanización Obligatoria determinará la imposibilidad de otorgar Licencias de Edificación sobre las superficies afectadas hasta tanto no se realicen las gestiones necesarias para la transmisión efectiva al Ayuntamiento del suelo correspondientes a la red viaria y, en su caso, las áreas de juego y jardines implicadas, así como que se haya comenzado fehacientemente la urbanización, contando con la correspondiente Acta de Replanteo y habiéndose, además, depositado las garantías a que hace referencia el Art. 109.4.c de la *LOTENC*.

8.- La ejecución de los R.U.O. 1. y 2, se regirá por el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Los Silos y los propietarios afectados por la vía de circunvalación, con fecha 23 de febrero de 1999.

9.- Las especificaciones relativas a cada Recinto de Urbanización Obligatoria definido se concretan en las Fichas de Sectores y Ámbitos relativas a Instrumentos de Planeamiento y Gestión que como Anexo acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Art. 18.- Ámbitos de Obtención Directa

1.- Aquellas parcelas que estén destinadas a Espacios Libres y Equipamientos Públicos que no puedan gestionarse a través de Unidades de Actuación quedan comprendidas dentro de Ámbitos de Obtención Directa. El Ámbito de Obtención Directa se considera como Actuación Urbanística Aislada a los efectos del Art. 145 de la *LOTENC*

2.- En estos Ámbitos la obtención del suelo con destino a Dotaciones se realizará mediante el Sistema de Expropiación según las tasaciones y valoraciones del suelo catastrales. También, las Administraciones Públicas podrán realizar la compra directa como alternativa subsidiaria para su gestión urbanística.

3.- Los Ámbitos de Obtención Directa contarán con una ficha específica de sus características que facilite la gestión y su posterior realización como Dotación Pública.

4.- La ejecución de los A.O.D. 1. y 2, se regirá por el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Los Silos y los propietarios afectados por la vía de circunvalación, con fecha 23 de febrero de 1999.

5.- Las especificaciones relativas a cada Ámbito de Adquisición Directa definido se concretan en las Fichas de Sectores y Ámbitos relativas a Instrumentos de Planeamiento y Gestión que como Anexo acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Art.19.- Obras Ordinarias

1.- Aquellas Obras de Urbanización que por su pequeña dimensión o cuantía se considerarán como Ordinarias a los efectos del Art. **145** de la *LOTENC*, debiendo en el caso de que afecten a particulares obtenerse el suelo comprometido bien por Cesión voluntaria con ocupación directa o en todo caso, por Expropiación.

2.- Las obras extraordinarias que pretenda acometer la Administración sobre el espacio público se consideran Actuaciones Urbanísticas Aisladas y en ese caso, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales de acuerdo al Ap.3 de dicho Artículo.

Art.20.- Proyectos Reparcelación y Compensación

1.- Los Proyectos de Compensación que desarrollen este Plan Especial se formularán de acuerdo a los criterios y procedimientos expresados en los Arts. **111** y siguientes de la *LOTENC* y **157** y siguientes del *RGU* al objeto de cumplir el precepto de una correcta y justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística .

2.- La ejecución de los Recintos de Urbanización Obligatoria de propietario único podrán desarrollarse mediante la realización del correspondiente Proyecto de Reparcelación debiendo la Administración Municipal aprobar las Bases de Actuación de acuerdo a los Arts. **120** y siguientes de la *LOTENC* y **186** y siguientes del *RGU*.

3.- En caso de incumplimiento de los deberes expresados de ejecución, la Expropiación o Ejecución Forzosa será preceptiva. Asimismo, estos Sistemas de Actuación se podrán aplicar para la obtención de los Sistemas Generales o cuando se considere el único sistema viable dadas las circunstancias específicas de las propiedades afectadas. En cualquier caso, las propiedades incluidas en Unidades de Actuación que no lleguen a reparcelarse en ejecución de los sistemas previstos, podrán someterse al Sistema de Ejecución Forzosa previa declaración de los incumplimientos observados de acuerdo al procedimiento establecido por el Art. **133** de la *LOTENC*

4.- Los Proyectos de Compensación y Reparcelación así como los supuestos de Expropiación se ajustarán a los requisitos, contenidos y procedimientos que se establecen en el Título III de la *LOTENC* y en los Arts. **71** al **130** y **194** al **212** del *RGU*.

Art. 21.- Proyectos de Urbanización

1.- Los Proyectos de Urbanización que desarrollen a este Plan Especial tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo de acuerdo a las determinaciones de la ordenación prevista.

2.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán conforme a lo dispuesto en los Art. **67** al **70** del *RP* y la Ordenanza Municipal específica al efecto.

3.- Aunque la ejecución de las obras se pueda realizar por fases, los Proyectos de Urbanización incluirán el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes, cuyo diseño y esquema se recogerá en sus Planos de Proyecto. Las características geométricas de las obras pueden ser objeto de variaciones y reajustes al ejecutarse los correspondientes proyectos, siempre que tengan por finalidad mejorar los acuerdos entre vías y rasantes, o se deriven de pequeños errores de la planimetría topográfica sobre el que se ha desarrollado el Plan.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con las previsiones generales del sector urbano al que se conecten, para lo cual se verificará que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5.- El ámbito territorial de los Proyectos de Urbanización incluirá los sistemas generales que les afecten, a efectos de definir su desarrollo o construcción. Los costes correspondientes se cuantificarán independientes de los referidos a los sistemas locales.

6.- Será preceptiva la realización de Proyecto de Urbanización en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Afecte a una superficie superior a 150 m² que no cuente con la pavimentación y los servicios urbanos a que hace referencia el Art. 51.1^a de la *LOTENC*.
- b) Cuando necesariamente tengan que implicarse varias propiedades al objeto de permitir la accesibilidad a las distintas parcelas.
- c) Haya que efectuar cesiones complementarias de suelo.

Art.22.- Proyectos de Edificación.

1.- Se entiende como Proyecto de Edificación aquél que comprende los documentos exigidos para la ejecución de obras en los edificios existentes, de demolición o de nueva edificación. En particular se clasificarán como:

- A) Obras en los edificios
- B) Obras de demolición
- C) Obras de nueva edificación

2.- Los Proyectos de Edificación que afecten al ámbito de este Plan Especial deberán contar con la documentación mínima exigida por las Especificaciones Técnicas del Colegio de Arquitectos de Canarias. Los Proyectos que afecten a edificios catalogados se complementarán con los documentos señalados en la Ordenanza específica referente a los Elementos Protegidos.

3.- Se incluyen, dentro de las obras en los edificios existentes, los siguientes tipos, que podrán presentarse individual o conjuntamente en cada intervención y que, en general corresponden a los tipos de intervención definidos en el Art. 46 de la *LPHC*:

a) **Obras de consolidación.** Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución motivadas por la consolidación. Las soluciones constructivas a emplear deberán ser coherentes con las existentes en el edificio, a fin de introducir las menores distorsiones formales en el sistema estructural existente. Se asimilan al tipo **C** del Art. 46 de la *LPHC*.

b) **Obras de mantenimiento.** Son aquéllas obras menores para conservar el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o de distribución preexistentes. Se incluyen en este tipo, obras tales como las de reposición de instalaciones, reparación de cubiertas, sustitución de solados, yesos, pinturas y otros revestimientos. Se asimilan al tipo **A** del Art. 46 de la *LPHC*.

c) **Obras de restauración.** Tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado preexistente, sobre la base de pruebas documentales comprobadas de esa situación anterior. Comprenderá, asimismo, las obras complementarias que contribuyan a tal fin. Se asimilan al tipo **B** del Art. 46 de la *LPHC*.

d) **Obras de reforma.** Son aquéllas que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin modificar las características estructurales del edificio. También se refieren a obras que afecten a las fachadas exteriores del inmueble, tales como apertura o modificación de huecos y adecuación de cubiertas. Se asimilan al tipo **D** del Art. 46 de la *LPHC*.

e) **Obras de reestructuración.** Se refieren a intervenciones que alteran el espacio interior del edificio, con modificaciones substanciales de sus elementos estructurales. Se asimilan al tipo **E** del Art. 46 de la *LPHC*.

f) **Obras de remonta.** Son las obras que tienen como finalidad principal, la adición de nuevo espacios o plantas a la edificación existente. Las remontas se pueden realizar tanto apoyándose en la estructura existente como creando una nueva estructura complementaria específica. Las obras de remonta o ampliación podrán realizarse con plena libertad compositiva siempre y cuando se establezcan unas relaciones funcionales y formales adecuadas con lo preexistente. Se asimilan al tipo **E** del Art. 46 de la *LPHC*.

Los tipos a) y b) se consideran obras menores a todos los efectos.

4.- Las obras de demolición son aquellas que se realizan para eliminar un edificio o parte del mismo. Para autorizar las obras de demolición, que no sean por motivo de ruina inminente, será obligatorio presentar conjuntamente, en su caso, el Anteproyecto de Edificación de la obra nueva con la que se pretenda sustituir a la existente.

5.- Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

a) **Obras de reconstrucción.** Son las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras para edificios sometidos a algún régimen de protección.

b) **Obras de sustitución.** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva de características diferentes.

c) **Obras de ampliación.** Son aquellas en las que se incrementa la superficie construida de un edificio existente, ocupando suelo vacante del solar esté el inmueble catalogado o no.

d) **Obras de nueva planta.** Son aquellas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante.

Art.23.- Declaración de Ruina.

1.- Se considerará que un edificio presenta ruina legal cuando se cumplen los supuestos del Art.155.1 de la *LOTENC*. Asimismo, procederá la declaración de ruina en lo siguientes casos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación o mantenimiento sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno.

B.- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales o las reparaciones necesarias no sean factibles técnicamente o de muy difícil ejecución.

C.- Cuando sea necesaria la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Podrá, asimismo, declararse la ruina de un inmueble cuando presente deficiencias que afecten a la salubridad o condiciones de habitabilidad que no sean subsanables con medios técnicos normales o cuyo coste supere al 50% del valor actual del inmueble.

Art.24.- Ruinas en edificios protegidos.

1.- El expediente de declaración de ruina en inmuebles protegidos por el Catálogo de Elementos de Interés que acompaña a este Plan Especial deberá sujetarse al procedimiento establecido en el **Art. 58** de la *LPHC*.

2.- En el caso de edificios protegidos que se declaren ruinosos, la autorización para su demolición y nueva construcción deberá incluir la relación de elementos que hubieran motivado su protección, carpinterías, piezas de cantería, artesonados, etc., para posibilitar su reconstrucción en el nuevo edificio salvo que se demuestre imposibilidad, dificultad constructiva grave o que el incremento del coste de estos elementos en la obra se demuestre que sea desproporcionadamente elevado (superior al 50% del total).

3.- Si la demolición completa es inevitable, la nueva construcción que lo sustituya no podrá superar la ocupación y edificabilidad asignada a la zona de edificación correspondiente, aun en el que caso de que lo preexistente hubiera tenido una volumetría superior.

4.- En la valoración de un edificio catalogado a los efectos de ruina, no se tendrá en cuenta ningún coeficiente de depreciación por edad para el cálculo de su valor actual.

Art.25.- Expediente de ruina.

1. La incoación de un expediente sobre el estado ruinoso de un inmueble se realizará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe de los servicios técnicos o como resultado de las comprobaciones efectuadas en virtud de denuncias o informes formulados a instancia de los interesados. La declaración de ruina se ajustará a lo preceptuado en los Arts. **155** y siguientes de la *LOTENC*.

2.- El procedimiento para la tramitación de la declaración de ruina se ajustará a lo establecido en los Arts. **17** y siguientes del *RD*. Asimismo, se deberá considerar lo preceptuado al efecto por la *LPHC* en su Art. **58** relativo a los expedientes de ruina.

Art.26.- Apuntalamientos y apeos.

1.- Cuando por derribo de edificios colindantes o por cualquier otra causa extraordinaria fuera necesario la realización de apuntalamientos o apeos de fincas colindantes, su ejecución deberá realizarse con licencia específica que se base en un documento concreto que defina las obras a realizar y las condiciones de seguridad a adoptar avaladas por facultativo legalmente autorizado. Este tipo de ordenes de ejecución se amparan y obedecen al Art. **157** de la *LOTENC*.

2.- En caso de urgencia , el apeo de los edificios que amenacen ruina deberá realizarse en el acto, bajo la responsabilidad del técnico responsable de las obras o de los servicios técnicos municipales, dándose cuenta a la Alcaldía en un plazo no superior a las 48 horas de haberse detectado los síntomas de desplome de las fábricas y sin perjuicio de que se deba realizar la solicitud de la correspondiente licencia.

Art.27.- Valoración de las obras de mantenimiento y reparación a efectos de Ruina.

1.- A efectos de consideración de las obras de mantenimiento o reparación en expedientes de Declaración de Ruina y a las que hacen referencia los Art. 153.2 y 155.1 de la *LOTENC*, se considerarán como tales aquellas que contribuyen a devolver al inmueble unas condiciones adecuadas de estabilidad estructural, salubridad y seguridad. A estos efectos, se considerarán como costes de mantenimiento o reparación los siguientes:

a) El coste de las obras de mantenimiento referido a los elementos de impermeabilización y cierre de cubiertas, arreglo de instalaciones y remate de fachadas, pinturas, etc.

b) El coste de reparación, determinado mediante la estimación de las partidas de consolidación de los elementos estructurales, entendiéndose como tales a aquellas partes de la edificación sin los cuales no es posible garantizar la estabilidad del edificio, pilares, vigas, forjados, muros de carga y contención etc.

2.- La determinación de los costes totales de mantenimiento y reparación se calculará sumando los costes unitarios de mantenimiento y reparación de aquellos elementos estructurales, de instalaciones o de estanqueidad que se consideren dañados.

3.- Para la declaración de ruina los costes totales deberán ser superiores al 50% de los costes totales de mantenimiento y reparación en relación al valor actual del edificio que se calculará de acuerdo a la siguiente formula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo **Va**, el valor actual del edificio, **Vr** el valor de reposición o sustitución del edificio, **Ce**, un coeficiente de depreciación del edificio por antigüedad y **Cu**, un coeficiente de depreciación que valora el estado del inmueble.

4.- El valor de reposición se calculará multiplicando la superficie construida total existente en m², incluyendo forjados, plantas de piso y cubiertas por el precio en euros/m² del módulo mínimo correspondiente de los costes de edificación establecidos por la Demarcación de Tenerife del Colegio de Arquitectos de Canarias

5.- El coeficiente **Ce** de depreciación por edad del edificio se establece de acuerdo a la siguiente tabla:

Edad del inmueble AÑOS	Coeficiente Ce
E < 20	1,00
20 < E < 40	0,90
40 < E < 60	0,85
60 < E < 80	0,80
80 < E < 100	0,77
100 < E	0,70

6.- El coeficiente **Cu** de depreciación según el estado de conservación se determina de acuerdo al siguiente cuadro referido al estado general de la construcción:

Edad del inmueble		
Coeficiente		
ESTADO		Cu
BUENO	1,00	
REGULAR		0,85
MALO		0,70

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS
Texto Refundido

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO TERCERO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero: Condiciones Comunes

Art. 28.- Condiciones Normativas aplicables

1.- Los siguientes tipos zonales se han previsto en el ámbito de este Plan Especial de acuerdo a los establecidos para el conjunto del municipio por Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento:

- EC Edificación Cerrada
- CH Casco Histórico

Dentro de la zona de Edificación Cerrada se definen a su vez dos subzonas:

- ECj Edificación Cerrada con jardín delantero
- ECe Edificación Cerrada escalonada

2.- Estas condiciones particulares establecen los usos característicos y prohibidos. En general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos.

Art.29.- Condiciones técnicas en los edificios

1.- Las condiciones técnicas que los inmuebles deben de cumplir quedan expresados en detalle en la correspondiente Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, hasta tanto sean sustituidas por las correspondientes Ordenanzas Municipales de Edificación.

2.- En este caso, serán así mismo, de aplicación la Ordenanza Especial relativa a la Protección del Patrimonio y la Estética de los Edificios, que acompaña a este Plan Especial.

3.- Las condiciones higiénicas de toda nueva edificación deberá ajustarse al vigente *Decreto 47/1991 25 de marzo por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.*

4.- En el ámbito de este Plan Especial y en cualquier zona normativa, aquellos solares que debido a su tamaño o posición queden en situación de fuera de ordenación podrán edificarse siempre y cuando se cumplan las condiciones higiénicas de la vivienda a que hacen referencia el epígrafe anterior.

5.- Los accesos a garajes individuales o colectivos solo podrán autorizarse cuando se produzcan mediante el acceso directo desde la vía pública o a través de rampas rectas de 3 mts. de ancho mínimo y una pendiente inferior al 16%. Las rampas curvas deberán contar con un ámbito de giro superior a 4,5 mts. y pendiente inferior al 12%. Todos los accesos a garajes contarán con un tramo de longitud de 5 mts. y pendiente inferior al 5% en su contacto con la calle debiéndose garantizar la visibilidad sobre ambas direcciones desde el asiento del conductor.

6.- Las posibles construcciones por encima de la altura reguladora máxima en cubiertas y azoteas no podrán utilizarse para ningún tipo de usos de los definidos como característicos o compatibles para cada ámbito zonal. Sólo se admitirán instalaciones técnicas y los accesos de escalera necesarios.

Art.30.- Resumen de condiciones particulares aplicables a las Zonas

1.- En aquellas cuestiones no abordadas por las presentes Normas Zonales Particulares de zona será de aplicación lo especificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- En los ámbitos donde sea necesario aprobar planeamiento en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial solo podrán realizarse los aprovechamientos y tipos zonales previstos en las correspondientes Fichas del apartado de Instrumentos de Desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo Segundo: Edificación Cerrada

Art.31.- Definición de la zona

1.- La zona de Edificación Cerrada se refiere a aquellas manzanas a las que se les asigna el tipo edificatorio definido como EC en el Plano de Zonificación.

2.- En Edificación Cerrada (EC) es de aplicación el Capítulo de las Condiciones particulares de Zona de las NSP, en tipología de Edificación Cerrada.

3.- En la aplicación de las condiciones de Parcela Mínima, en el ámbito del Plan Especial se considerará la siguiente:

- En calles de 8 a 9 m, la superficie mínima será de 80 m², fachada mínima de 6 m, fondo mínimo de 8 m. y círculo inscribible de 4 m.
- En calles de 9 a 14 m, la superficie mínima será de 100 m², fachada mínima de 8 m, fondo mínimo de 9 m. y círculo inscribible de 6 m.
- En calles de más de 14 m, la superficie mínima será de 150 m², fachada mínima de 10 m, fondo mínimo de 17 m. y círculo inscribible de 7 m.

4.- En la zona de Edificación Cerrada, el uso característico será el Residencial y está prohibido el Industrial en general. Se autoriza, como uso compatible, el uso Terciario en las clases Comercio, Oficinas y Salas de Reunión.

Art.32.- Altura Máxima de la edificación

- 1.- La altura reguladora máxima vendrá definida en función de la establecida en número de plantas para cada manzana o fracción en el Plano de Zonificación.
- 2.- En cualquier caso, la altura máxima asignada se adecuará a los criterios establecidos en las NSP sin superar las siguientes magnitudes en metros:

Número máximo de plantas	Altura Reguladora Máxima
2 Plantas	7,05 mts.
3 plantas	10,30 mts.

Art.33.- Ocupación máxima de parcela

En la zona de Edificación Cerrada, la ocupación máxima de la edificación en la parcela será del cien por ciento (100 %).

Art.34.- Edificabilidad de parcela

- 1.- Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de parcela de 2,40 m²t/m²s y 1,60 m²t/m²s, sobre rasante, en parcelas con 3 y 2 plantas de altura reguladora máxima respectivamente.
- 2.- Sólo se admite una edificabilidad bajo rasante de hasta 1 m²s/m²t.

Art.35.- Sótanos y semisótanos

- 1.- En este tipo edificatorio sólo se admite una planta de sótano, excepto en Edificación Cerrada Escalonada que se estará a lo dispuesto en el artículo 38 de estas Normas. Cuando el solar sea colindante con alguna edificación protegida el sótano deberá retranquearse del linde un mínimo de 3 metros.
- 2.- Los sótanos o semisótanos deberán respetar los retranqueos y espacios libres obligatorios de las plantas superiores no pudiéndose ocupar estos espacios en ningún caso.
- 3.- En cualquier caso no podrán existir mas de cuatro forjados superpuestos en ningún punto de la superficie ocupada, incluyendo los correspondientes a sótanos o semisótanos si los hubiere.

Art.36.- Espacios libres privados

- 1.- Este Plan Especial ha previsto una serie de espacios libres de parcela, cuyo uso será privado, que no pueden ser edificados y deben obligatoriamente destinarse a huertas o jardines.
- 2.- En los espacios libres privados no se permite ningún tipo de edificación.

3.- Se podrán localizar en estas superficies libres plazas de aparcamiento privado en zona pavimentada hasta un máximo del 10% de la superficie libre.

4.- Así mismo se permite la construcción de estanques de riego, hasta un máximo del 20% de la superficie del espacio libre privado.

Art.37.- Condiciones específicas a la Subzona de Edificación Cerrada con Jardín Delantero

1.- En el caso de manzanas calificadas como Subzona de Edificación Cerrada con Jardín Delantero (ECj), obligatoriamente la alineación de la Edificación no puede ser coincidente con el frente de parcela debiendo existir un retranqueo mínimo de 3 mts. destinado a jardines y arbolado.

2.- En esta subzona, las condiciones de parcela mínima edificable son las especificadas en el artículo 31.3 de estas Normas.

3.- Esta subzona es de aplicación a las edificaciones a desarrollar frente a la nueva Vía de Circunvalación de Los Silos. En estos casos, la altura máxima es de 3 plantas y el coeficiente de edificabilidad neta igual o inferior a 2,10 m²t/m²s.

Art.38.- Condiciones específicas a la Subzona de Edificación Cerrada Escalonada

1.- Se consideran situadas dentro de la Subzona de Edificación Cerrada Escalonada (ECe) a las parcelas localizadas en la calle de la Montaña de Aregume, tal como recoge el Plano de Zonificación.

2.- Se ha establecido este subtipo zonal o edificatorio debido a que los terrenos a ambos lados son en ladera con una pendiente superior al 15%. Debido a ello, el escalonamiento de la edificación será obligatorio en el sentido perpendicular a la alineación.

3.- Las edificaciones deberán escalonarse de forma que nunca exista en cualquier punto de la planta de los edificios más de tres forjados superpuestos, incluyendo los posibles sótanos o semisótanos.

4.- En las parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que si se construye una tercera planta respecto al vial, ésta deberá retranquearse del mismo un mínimo de 12 metros. De la misma manera, en caso de construir sótano, éste no debe tener una profundidad mayor de 12 metros desde el vial.

5.- En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso existen dos opciones (ver gráfico 1). La primera opción es construir una segunda planta sobre la rasante de la calle pero con un máximo de 12 metros de profundidad. En este caso se permite la construcción de una planta bajo la rasante del vial que ocupe la planta entera y si se construye una segunda ésta deberá retranquearse un mínimo de 12 metros de la alineación con el vial. Si los sótanos quedasen descolgados respecto del terreno natural se permite una segunda opción que consiste en que la segunda planta bajo la rasante del vial ocupe la planta entera y se podrá construir una tercera pero con un retranqueo mínimo de 12 metros desde el vial; cuando se opte por este modelo, la edificación sólo podrá tener una planta sobre la rasante del vial y la profundidad de la misma no excederá de los 12 metros. Si la pendiente de la parcela es igual o superior al 40%, será obligatoria esta segunda opción.

6.- En esta subzona, las condiciones de parcela mínima son las especificadas en el artículo 31.3 de estas Normas.

Capítulo Tercero: Casco Histórico

Art.39.- Definición de la zona

1.- La zona de Casco Histórico (CH) es la que se define dentro del Conjunto Histórico Artístico de Los Silos y que por su mayor antigüedad y riqueza patrimonial es en la que se concentra un gran número de edificios y elementos de interés patrimonial.

2.- Por ello, es la zona sobre la que se propone concentrar las propuestas de máxima conservación del patrimonio y adaptación estética de las nuevas edificaciones.

3.- Su ámbito fundamental se circunscribe a las manzanas comprendidas a ambos lados de las calles Félix Benítez de Lugo, La Estrella, Dr. Jordán y del Álamo.

4.- En la zona de Casco Histórico, el uso característico será el Residencial y está prohibido el Industrial en general. Se autoriza el uso Terciario en las clases de Comercio, Oficinas y Salas de Reunión. En la manzana del antiguo convento se autoriza el uso Turístico.

Art.40.- Altura de la edificación

1.- La altura reguladora máxima en la zona de Casco Histórico vendrá definida en función de la establecida en número de plantas para cada manzana o fracción en los planos de Zonificación.

2.- Las dimensiones máximas de altura serán idénticas a las definidas para la zona de Edificación Cerrada. El criterio de medición de la altura máxima de la edificación también deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas, referenciado desde el terreno urbanizado.

Art.41.- Construcciones por encima de la altura máxima

- 1.- En esta zona, la modalidad de cubierta inclinada terminada en tejado es obligatoria en el primer cuerpo de fachada hasta un mínimo de 6 mts medido perpendicularmente desde la alineación y según los tipos previstos en la ordenanza estética y en los planos de Zonificación. La inclinación de los planos que la formen deberá estar comprendida entre los 15° y 35° respecto a la horizontal.
- 2.- En los cuerpos posteriores, la modalidad de cubierta es libre asimilable a la de Edificación Cerrada.
- 3.- En el primer cuerpo de fachada y por encima de la altura reguladora máxima se prohíbe todo tipo de construcciones excepto la propia cubierta, claraboyas hasta un máximo de 2 mts. por encima y las chimeneas y otros conductos de ventilación hasta un máximo de 3,5 mts.
- 4.- En los cuerpos posteriores se permiten por encima de la altura reguladora máxima, las mismas construcciones y elementos que en la Edificación Cerrada

Art.42.- Ocupación máxima de parcela

- 1.- En las manzanas y sectores de Casco Histórico, la ocupación máxima de la edificación en la parcela será del cien por ciento (100 %).
- 2.- La ocupación de la edificación en la parcela se realizará siguiendo los modelos tradicionales en torno a patios y si existiese vegetación de porte ésta deberá respetarse dejando espacios libres dentro de la parcela alrededor de su tronco en un círculo de 4 mts. de diámetro mínimo.

Art.43.- Edificabilidad de parcela

Para la zona de Casco Histórico se establece una edificabilidad máxima de parcela de 2,40 m²/m²s y 1,60 m²/m²s en parcelas con 3 y 2 plantas de altura reguladora máxima respectivamente.

Art.44.- Retranqueos de la edificación

- 1.- En este ámbito zonal las nuevas construcciones pueden separarse de sus linderos laterales creando patios o jardines interiores siempre que se realice un retranqueo mínimo de 3 mts. respecto de los límites de la parcela.
- 2.- En el caso de que en los planos de Zonificación venga expresamente definido un retranqueo del frente de edificación respecto de la alineación del vial, será de aplicación obligatoria aquel frente interior.

Art.45.- Sótanos

1.- Como norma general, en el ámbito de la zona de edificación en Casco Histórico se prohíbe la construcción de nuevos sótanos y semisótanos.

2. Como excepción, se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos en aquellas parcelas que cumplan con los criterios siguientes:

- a) No ser colindantes con edificios o elementos protegidos del Catálogo.
- b) En los casos de grandes parcelas colindantes (mayores de 300 m²) con algún edificio catalogado, deberán separarse una distancia mínima de tres (3) metros.

3.- En todo caso, sólo se permite una planta de sótano o semisótano, como máximo.

Art.46.- Espacios libres privados

1.- Los espacios libres de parcelas en Casco Histórico deben obligatoriamente destinarse a huertas o jardines.

2.- No obstante, se podrán localizar en estas superficies libres plazas de aparcamiento privado en zona pavimentada hasta un máximo del 10% de la superficie de parcela.

3.- No se permite ningún tipo de edificación en estos espacios libres.

4.- Los muros existentes, realizados a la manera tradicional con mampostería de piedra, deben conservarse.

5.- Se permite la construcción de nuevos estanques de riego en la proporción de ocupación máxima establecida en el artículo 36 de estas Normas.

Art.47.- Cerramientos

1.- Los cerramientos que se tengan que realizar en las Alineaciones de Vial o en los frentes a Espacios Libres de uso público motivados por la existencia de Espacios Libres en fachadas deberán completar el frente edificado con muros de mampostería.

2.- Estos cerramientos serán generalmente opacos hasta una altura máxima de 3 mts.

Capítulo Cuarto: Condiciones para las Dotaciones

Art.48.- Condiciones generales

1.- El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales, tales como Áreas Libres de Uso Público y Equipamientos Docentes y Comunitarios se ajustarán a lo que a ese respecto, definen las Normas Urbanísticas de las NSP.

2.- La asignación concreta del uso comunitario para cada parcela que se pueda obtener en desarrollo de este Plan se podrá realizar de acuerdo a las necesidades que a ese respecto pueda tener el Ayuntamiento en el futuro.

Art.49.- Tipo edificatorio aplicable a los Equipamientos

1.- Para la construcción de nuevos equipamientos se determina que sus condiciones de aprovechamiento se ajustarán a las establecidas por la zona que esté definida para sus parcelas o manzanas colindantes.

2.- En todo caso, se deberá tender a la localización de los suficientes espacios libres en el interior de las parcelas para complementar convenientemente el uso dotacional principal. En esta línea será de aplicación entre las posibles aquellas ordenanzas correspondientes a un menor aprovechamiento de la parcela.

Art.50.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres Públicos.

1.- Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor superficie tratada con superficie de tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute mediante sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura asociadas a este tipo de usos como kioscos, urinarios, cuartos de servicio, centros de transformación etc. que en cualquier caso se consideraran accesorios al espacio libre

2.- En las Plazas y Jardines Públicos las superficies pavimentadas podrán ser superiores a las destinadas a jardines. El arbolado, siempre y cuando la topografía lo permita, se procurará que adopte una disposición geométrica siguiendo alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.

3.- En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando adaptar el espacio peatonal en plataformas que no tengan un desnivel superior a 3 metros o una pendiente superior al 30% en los sectores destinados a la plantación.

Art.51.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres Públicos

1.- En general, dentro de las superficies destinadas a Espacios Libres Públicos, se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²t/m²s y una planta de altura en los posibles edificios a contemplar dentro de los Espacios Libres. Se admite los usos de Comercial y de Servicios, Sociocultural y Deportivo.

2.- En el resto de Espacios Libres que no tengan la categoría de Parques Urbanos y Plazas y Jardines Públicos no se permite la edificación, a excepción de aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

Art.52.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura

1.- El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del recinto del Conjunto Histórico Artístico de Los Silos deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales. Las compañías concesionarias de los servicios públicos deberán tener en cuenta el carácter patrimonial del Casco Histórico, estando obligados a realizar los tendidos de líneas y redes enterrados así como las distintas acometidas domiciliarias, debiendo cuidarse el acabado de los distintos elementos para que no distorsionasen la imagen urbana que se protege.

3.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras necesarias fuere necesario el establecimiento de algún tipo de servidumbre, ésta deberá estar debidamente autorizada por el Ayuntamiento. En ausencia, de especificación concreta del Plan sobre la localización de algún tipo de elemento complementario a la infraestructura requerirá de la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social.

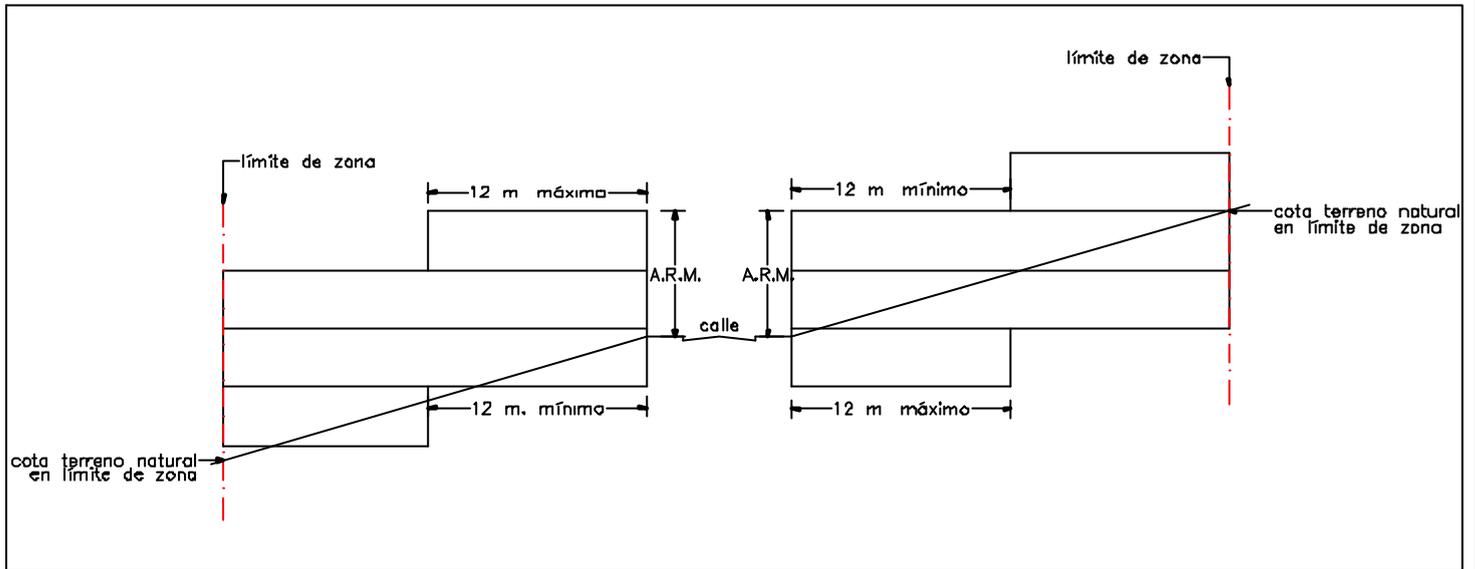
5.- En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recolección y tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las disposiciones del Art. 44.6 de la LC.

6.- No se admite dentro del área definida por este Conjunto Histórico Artístico la instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones.

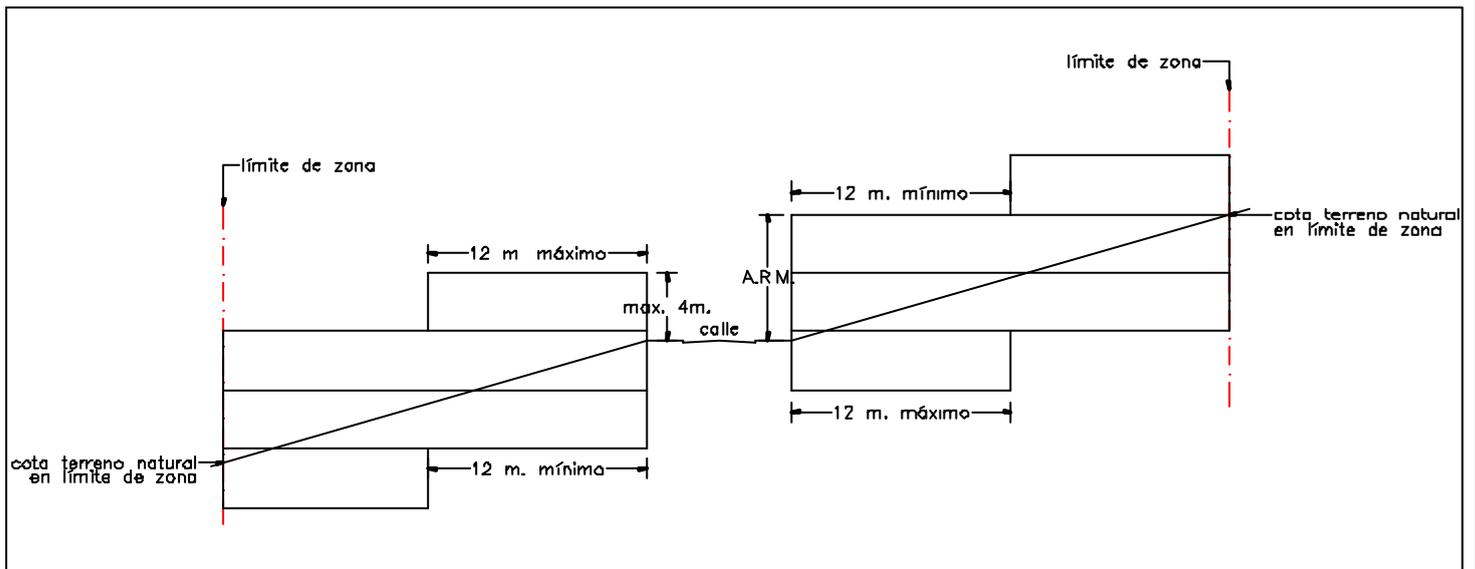
7.- Dentro del área de este Plan Especial no se admite, a su vez, el tendido de redes de transporte de energía eléctrica en alta tensión. La red de acometida domiciliaria en baja tensión y la de alumbrado público deberá ir convenientemente enterrada y debiendo colocarse los puntos de conexión y registro preferentemente al interior de las edificaciones en sus zaguanes o patios laterales siempre que puedan ser accesibles sin dificultad.

8.- En el caso de que la distribución domiciliaria de electricidad o telefonía no pueda enterrarse, no se podrá situar en cualquier caso indiscriminadamente sobre los paramentos de fachada debiendo las compañías suministradoras realizar un elemento específico de protección a manera de friso o canalización que oculte el tramo de red exterior. Este elemento constructivo deberá estar en consonancia con el estilo y diseño de la fachada en cuestión. se recomienda que en las intervenciones privadas se dispongan canalizaciones que discurran dentro del paño de fachada al objeto de reconducir transitoriamente los tendidos existentes.

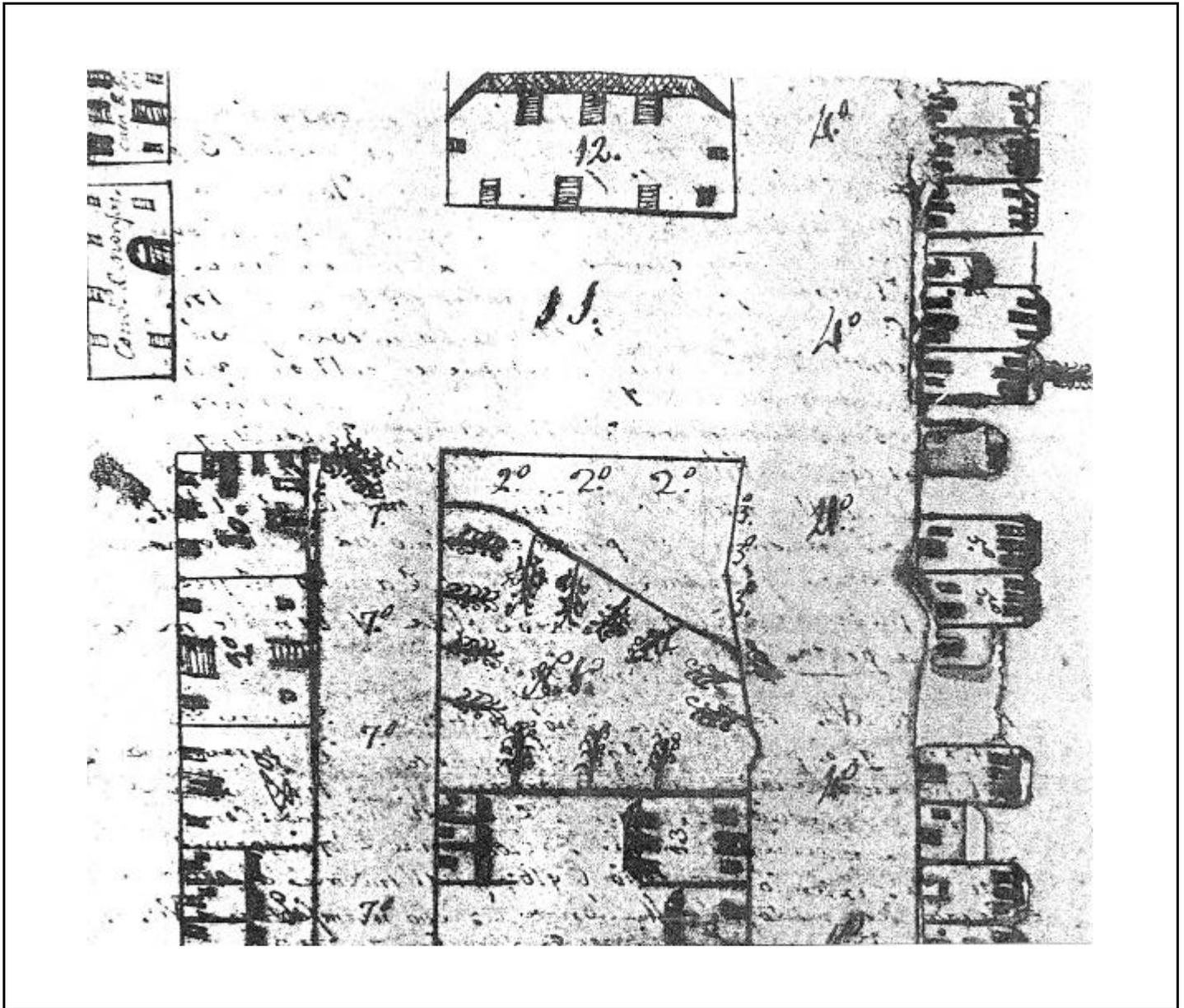
OPCIÓN A



OPCIÓN B



VOLUMEN EDIFICABLE EN LA SUBZONA DE EDIFICACIÓN CERRADA ESCALONADA



Itmo. Ayuntamiento de la Villa de

LOS SILOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN
2002

ANEXO INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Texto Refundido

gbgv
ARQUITECTOS

GBGV Arquitectos S.L.
General Goded, 89. 38006 Santa Cruz de Tenerife

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS

Texto Refundido

ANEXO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1.- JUSTIFICACIÓN

El presente Anexo de Instrumentos de Desarrollo del Plan Especial de Ordenación y Protección de Los Silos se realiza al objeto de establecer un inventario pormenorizado de las acciones de gestión y ejecución que es necesario desarrollar para la realización completa de este Plan Especial.

Los instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución previstos se han agrupado en dos secciones.

En primer lugar, los ámbitos que requieren acciones de urbanización complementarias y que se consideran como Suelo Urbano Consolidado, dado el alto grado de desarrollo de la urbanización. Estos ámbitos se han conceptualizado como Recintos de Urbanización Obligatoria (RUOs)

En segundo lugar, las parcelas que solo pueden gestionarse mediante Expropiación Forzosa y que se enumeran a los efectos de facilitar la ejecución posterior del Plan Especial. Estas áreas se conceptúan como Ámbitos de Obtención Directa (AODs).

2.- ENUMERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución previstos en este Plan Especial es el siguiente:

Recintos de Urbanización Obligatoria

RUO Nº 1.- CIRCUNVALACIÓN 1	2o. Cuatrienio
RUO Nº 2.- CIRCUNVALACIÓN 2	2o. Cuatrienio
RUO Nº 3.- AREGUME	1er. Cuatrienio

Ámbitos de Obtención Directa

AOD Nº 1.- CONVENTO	1er. Cuatrienio
AOD Nº 2.- CIRCUNVALACIÓN 3	2o. Cuatrienio

3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Para el desarrollo del Suelo Urbano consolidado se han previsto dos tipos de Instrumentos de gestión y ejecución, Los Recintos de Urbanización Obligatoria (RUO) y los Ámbitos de Obtención Directa (AOD).

Los RUOs tienen el objetivo prioritario de lograr el remate de la urbanización en el ámbito considerado mediante la cesión del suelo comprometido para viales y espacios libres así como de la realización de la obra viaria solamente. Los RUOs se han definido a través de dos Fichas de obligado cumplimiento.

En la primera Ficha se establecen los aspectos de localización del ámbito considerado y se incluyen los siguientes planos

- Situación (Esc. 1:5.000) donde se localiza el sector dentro del ámbito del Plan.
- Parcelario Catastral (Esc. 1:2.000) en el que se reflejan las distintas propiedades afectadas
- Estado Actual (Esc. 1:2.000) que marca los distintos elementos existentes en el ámbito.

Esta ficha establece una somera descripción del Recinto considerado junto con los criterios que han llevado a su implantación.

Una segunda Ficha referente a los RUOs define sus objetivos y características junto con la cuantificación de los aprovechamientos lucrativos y cesiones dotacionales obligatorias junto con un plano en el que se refleja la ordenación prevista.

Los AODs se definen como áreas destinadas a equipamientos públicos y espacios libres en las que no se puede realizar una directa distribución de cargas. En este caso habrá que adquirir el suelo mediante su compra o expropiación y la ejecución de las obras necesarias para la consecución de la dotación prevista. Las AODs cuentan con una única Ficha que describe las condiciones y parámetros de la afección.

La Ficha referente a las AODs define los objetivos y características, las superficies afectadas, así como la ordenación prevista.

4.- INVENTARIO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

A continuación se incluye el conjunto de Fichas referentes a los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que se han previsto en este Plan Especial de Ordenación y Protección de Los Silos.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS SÍLOS
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

LOCALIZACIÓN

Ficha Nº.
Ruo 1.1

Sector:
CIRCUNVALACIÓN 1

Recinto de Urbanización Obligatoria

Clase de Suelo:
URBANO

Calificación:
CONSOLIDADO

Instrumento de Desarrollo:
CONVENIO URBANÍSTICO

Situación:
Escala: 1:5.000

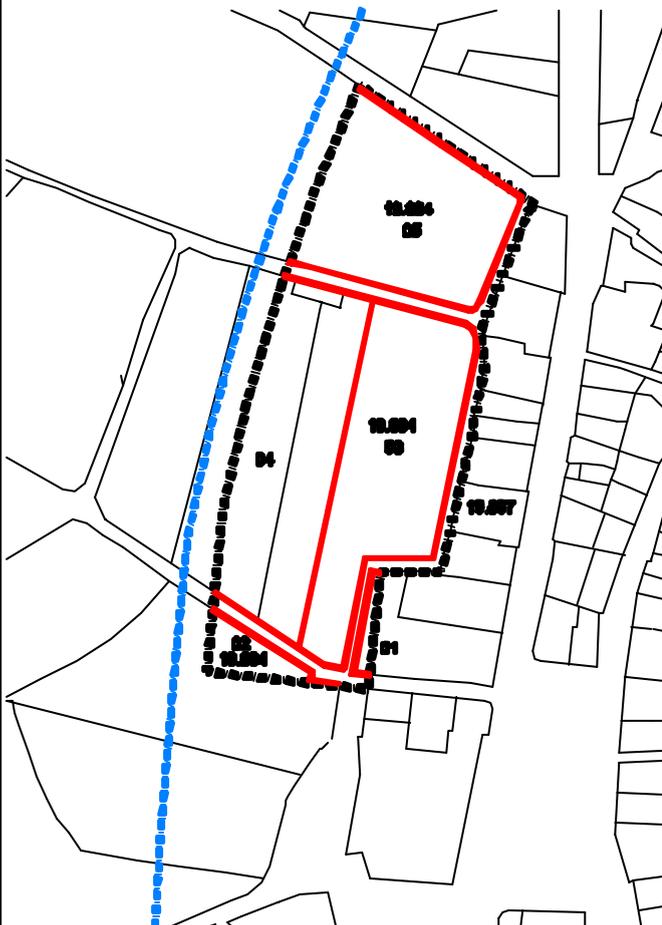


Descripción de la intervención:

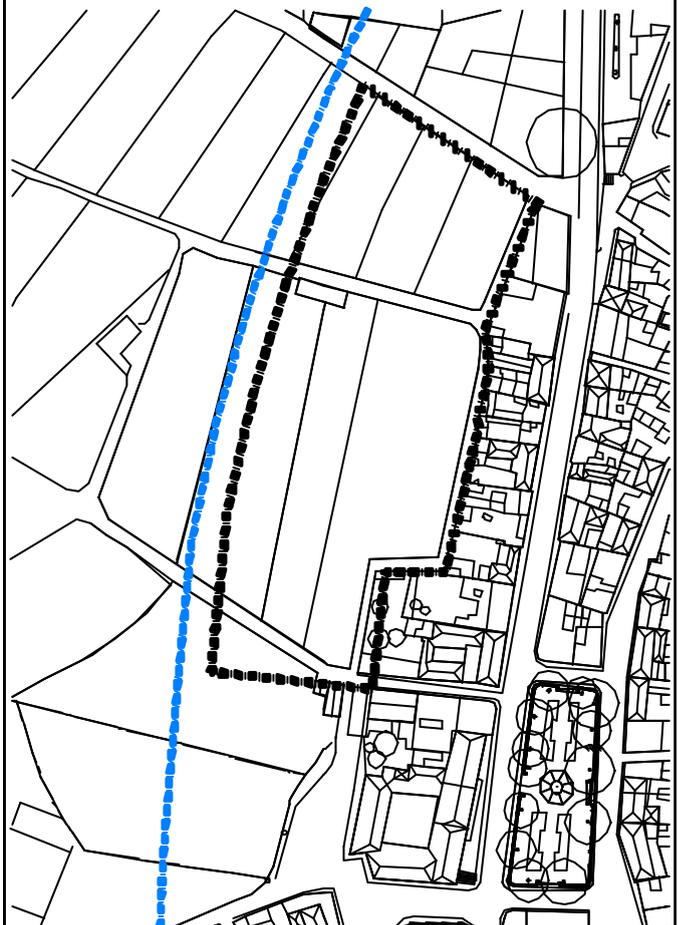
Se trata de crear un vial en esta zona para dar acceso a los parcelas resultantes, así como dar continuidad a los caminos que llegan desde el sur hasta el casco de Los Silos.

Se propone la creación de una zona de aparcamiento en superficie en la zona colindante con la plaza y los equipamientos.

PARCELARIO CATASTRAL
Escala: 1:2.000



ESTADO ACTUAL
Escala: 1:2.000



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS SILOS FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		INSTRUCCIONES DE GESTIÓN
Ficha Nº RUO 1.2	Sector: CIRCUNVALACIÓN 1	RECINTO DE URBANIZACIÓN OBLIGATORIA
Clase de Suelo: URBANO	Calificación: CONSOLIDADO	Instrumento de Desarrollo: CONVENIO URBANÍSTICO

OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS

- Se trataría de completar la urbanización en este espacio comprendido entre el límite del casco histórico y la nueva calle de circunvalación de Los Silos.
- La ordenación prevista trata de crear un nuevo vial rodado para dar acceso a las parcelas resultantes, así como una zona de aparcamientos.

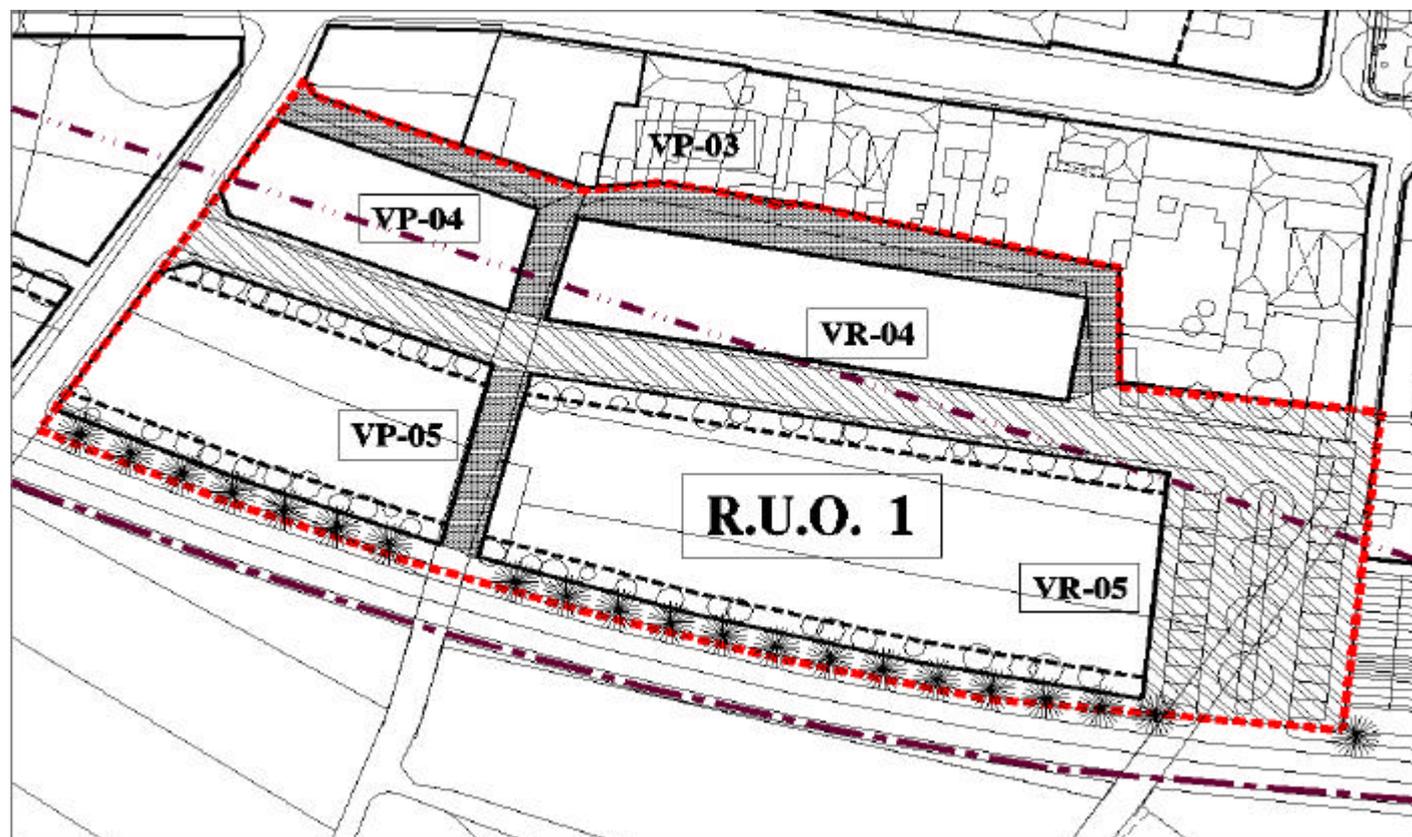
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Superficies		Aprovechamiento Previsto					
Parcelas	Sup. Bruta m2	Zona	Sup. Asignada m2s Netos	Ocupación	Altura Máxima Pl/mts	Edificabilidad m2t/m2s m2t	
19897-01	107	E.C. con jardín	74	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	156
19884-02	318	E.C. con jardín	221	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	464
19884-03	2670	E.C. con jardín E. Cerrada	41 1587	3 m. retranqueo vial 100%	3 pl / 10,30 m. 3 pl / 10,30 m.	2,1 2,4	86 3809
19884-04	2718	E.C. con jardín	1888	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	3965
19884-05	2461	E.C. con jardín	1710	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	3590
viales	930						
Totales	9204		5521				12070

CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS

Dotación		Sup. Cesión			
Red Vial	Viales rodados	2296			
	Viales Peatonales	1387			
Totales		3683			

ORDENACIÓN PREVISTA



Sistema de Actuación	Programación
CONCIERTO	2º CUATRIENIO

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS SÍLOS
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

LOCALIZACIÓN

Ficha Nº:
Río 2.1

Sector:
CIRCUNVALACION 2

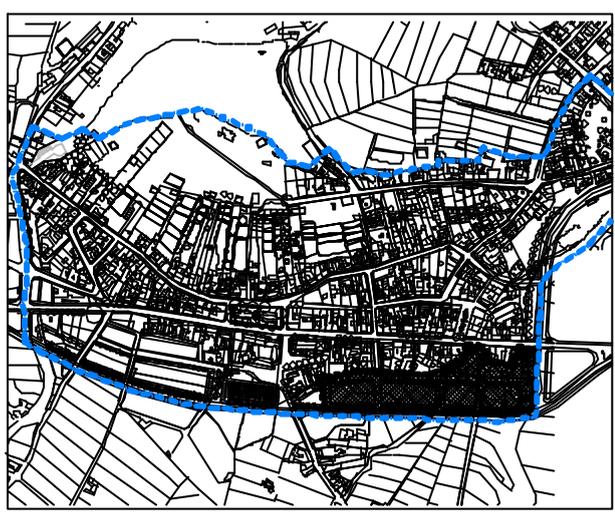
Radinto de Urbanización Obligatoria

Clave de Suelo:
URBANO

Calificación:
CONSOLIDADO

Instrumento de Desarrollo:
CONVENIO URBANÍSTICO

Situación:
Escala: 1:5.000

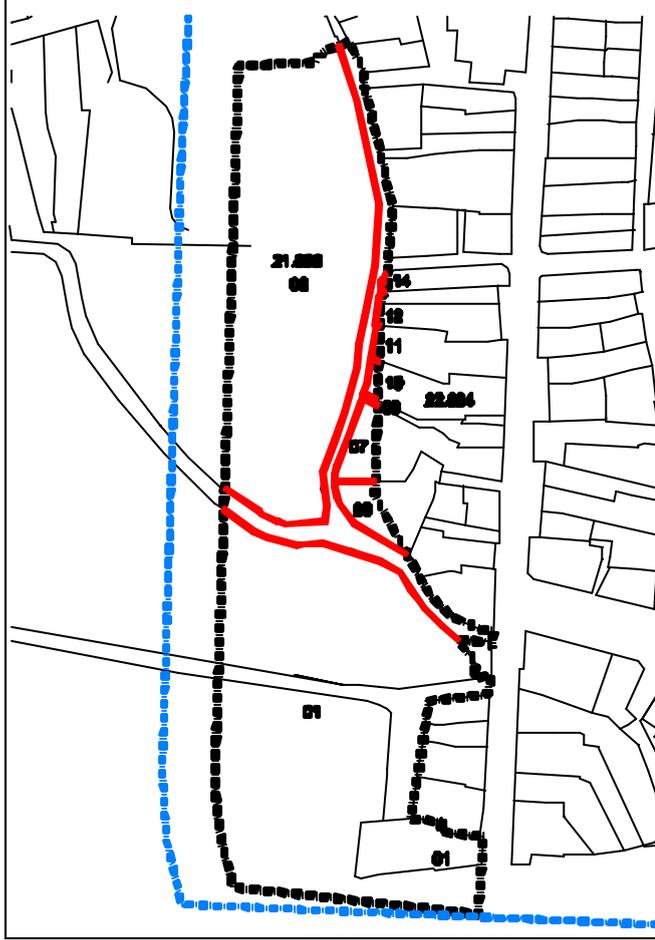


Descripción de la intervención:

Se trata de crear un vial en esta zona para dar acceso a los parcelas resultantes, así como dar continuidad a los caminos que llegan desde el sur hasta el casco de Los Silos.

Se propone que la edificación se separe del barranco y éste se canalice para situar encima áreas peatonales y espacios libres.

PARCELARIO CATASTRAL
Escala: 1:2.000



ESTADO ACTUAL
Escala: 1:2.000



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS SILOS FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		INSTRUCCIONES DE GESTIÓN
Ficha Nº RUO 2.2	Sector: CIRCUNVALACIÓN 2	RECINTO DE URBANIZACIÓN OBLIGATORIA
Clase de Suelo: URBANO	Calificación: CONSOLIDADO	Instrumento de Desarrollo: CONVENIO URBANÍSTICO

OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS

- Se trataría de completar la urbanización en este espacio comprendido entre el límite del casco histórico y la nueva calle de circunvalación de Los Silos.
- La ordenación prevista trata de crear un nuevo vial rodado para dar acceso a las parcelas resultantes y áreas peatonales (plazas y paseos) en las zonas donde actualmente pasa el barranco.

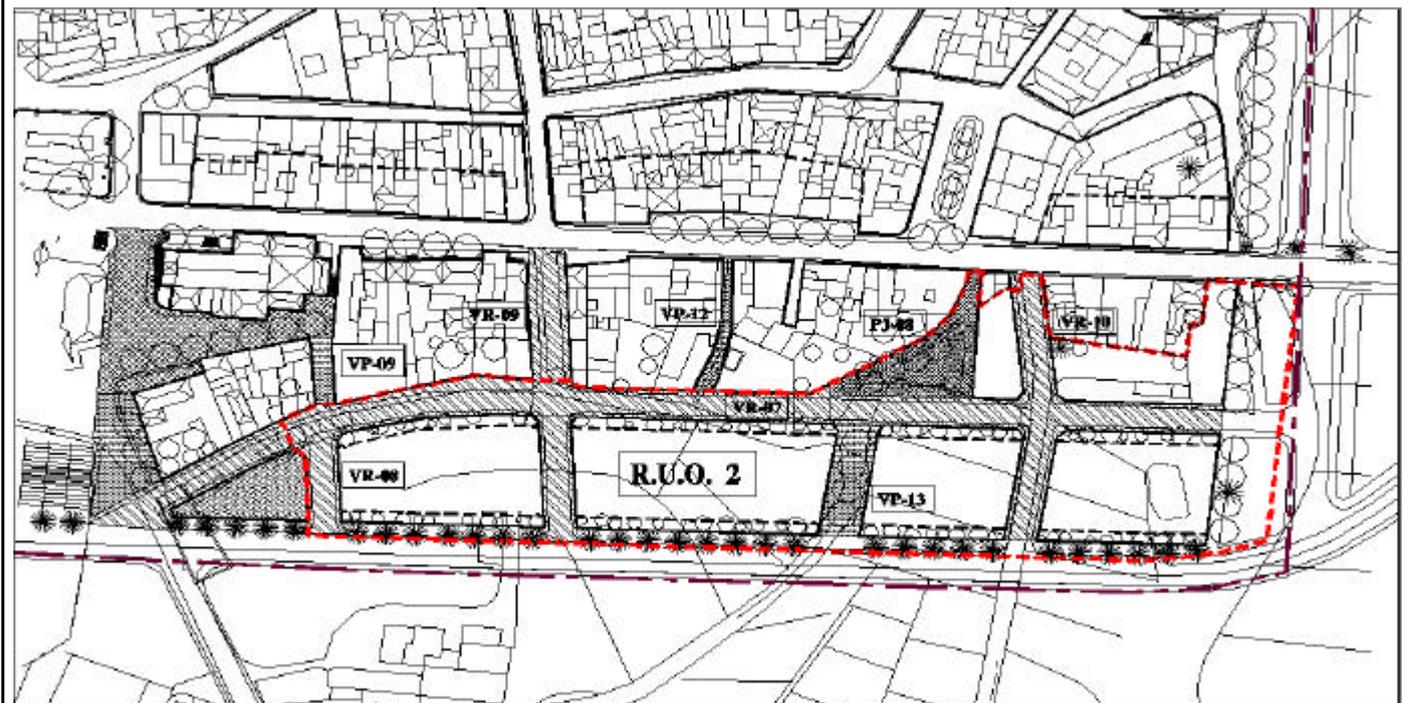
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Superficies		Aprovechamiento Previsto					
Parcelas	Sup. Bruta m2	Zona	Sup. Asignada M2s Netos	Ocupación m2	Altura Máxima Pl/mts	Edificabilidad m2t/m2s m2t	
22884-06	178	E. C. con jardín	107	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	224
22884-07	191	E. C. con jardín	114	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	240
22884-08	6	E. C. con jardín	4	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	8
22884-10	34	E. C. con jardín	20	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	43
22884-11	18	E. C. con jardín	11	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	23
22884-12	9	E. C. con jardín	5	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	11
22884-14	7	E. C. con jardín	4	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	9
21886-01	6355	E. C. con jardín	3801	3 m. retranqueo vial	3 pl / 10,30 m.	2,1	7983
21886-06	4592	E. C. con jardín E. Cerrada	1515 1077	3 m. retranqueo vial 100%	3 pl / 10,30 m. 3 pl / 10,30 m.	2,1 2,4	3181 2585
Camino	492						
Cauce público	462						
Totales	12344		6659				14307

CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS

Dotación		Sup. Cesión			
Red Viaria	Viales rodados	3906			
	Viales peatonales	306			
Zonas verdes	Plaza	539			
	Jardines	934			
Totales		5685			

ORDENACIÓN PREVISTA



Sistema de Actuación	Programación
CONCIERTO	1er CUATRIENIO

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS SÍLOS
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

LOCALIZACIÓN

Ficha Nº:
RUO 3.1

Sector:
AREGUME

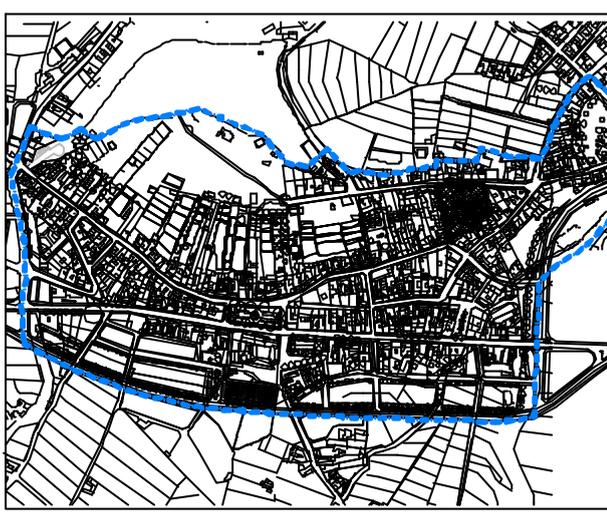
Recinto de Urbanización Obligatoria

Clase de Suelo:
URBANO

Calificación:
CONSOLIDADO

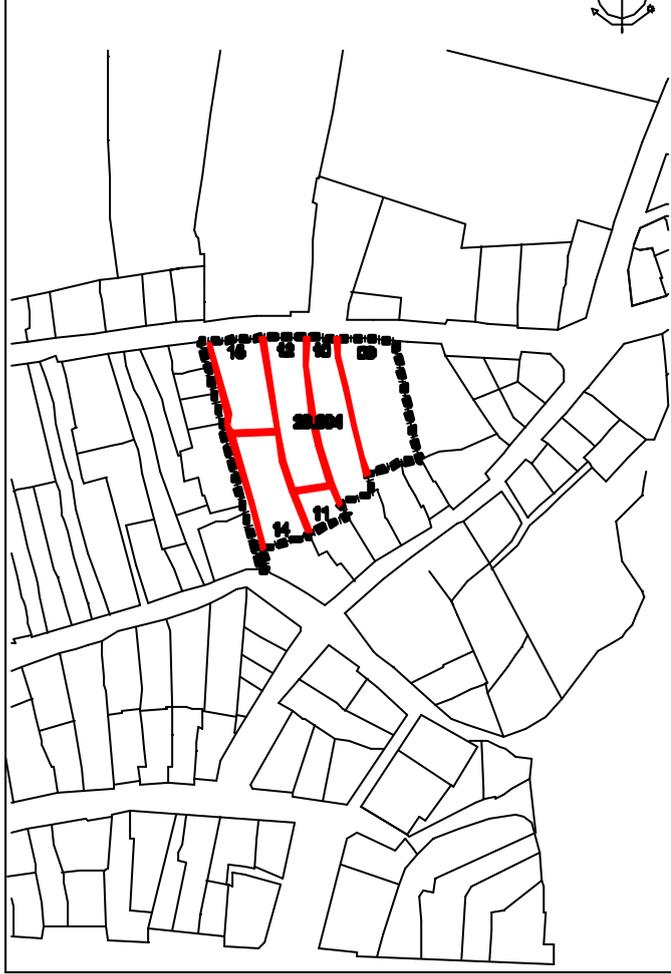
Instrumento de Desarrollo:
CONVENIO URBANÍSTICO

Situación:
Escala: 1:5.000



Descripción de la intervención:
Se crea una plaza en el interior de la manzana y se respeta la vía peatonal existente que une la calle Doctor Jordán con la calle Aregume.
Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle específico que contemple el escalonamiento de los edificios y espacios libres.

PARCELARIO CATASTRAL
Escala: 1:2.000



ESTADO ACTUAL
Escala: 1:2.000



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS SILOS FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO		INSTRUCCIONES DE GESTIÓN
Ficha Nº RUO 3.2	Sector: AREGUME	RECINTO DE URBANIZACIÓN OBLIGATORIA
Clase de Suelo: URBANO	Calificación: CONSOLIDADO	Instrumento de Desarrollo: CONVENIO URBANÍSTICO

OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS

- Se trataría de definir una vía peatonal que conecte la calle Doctor Jordán con la calle Aregume, así como crear una plaza en el interior de la manzana con el objeto de que las edificaciones puedan tener fachada hacia ella.
- Todos los espacios libres son peatonales.

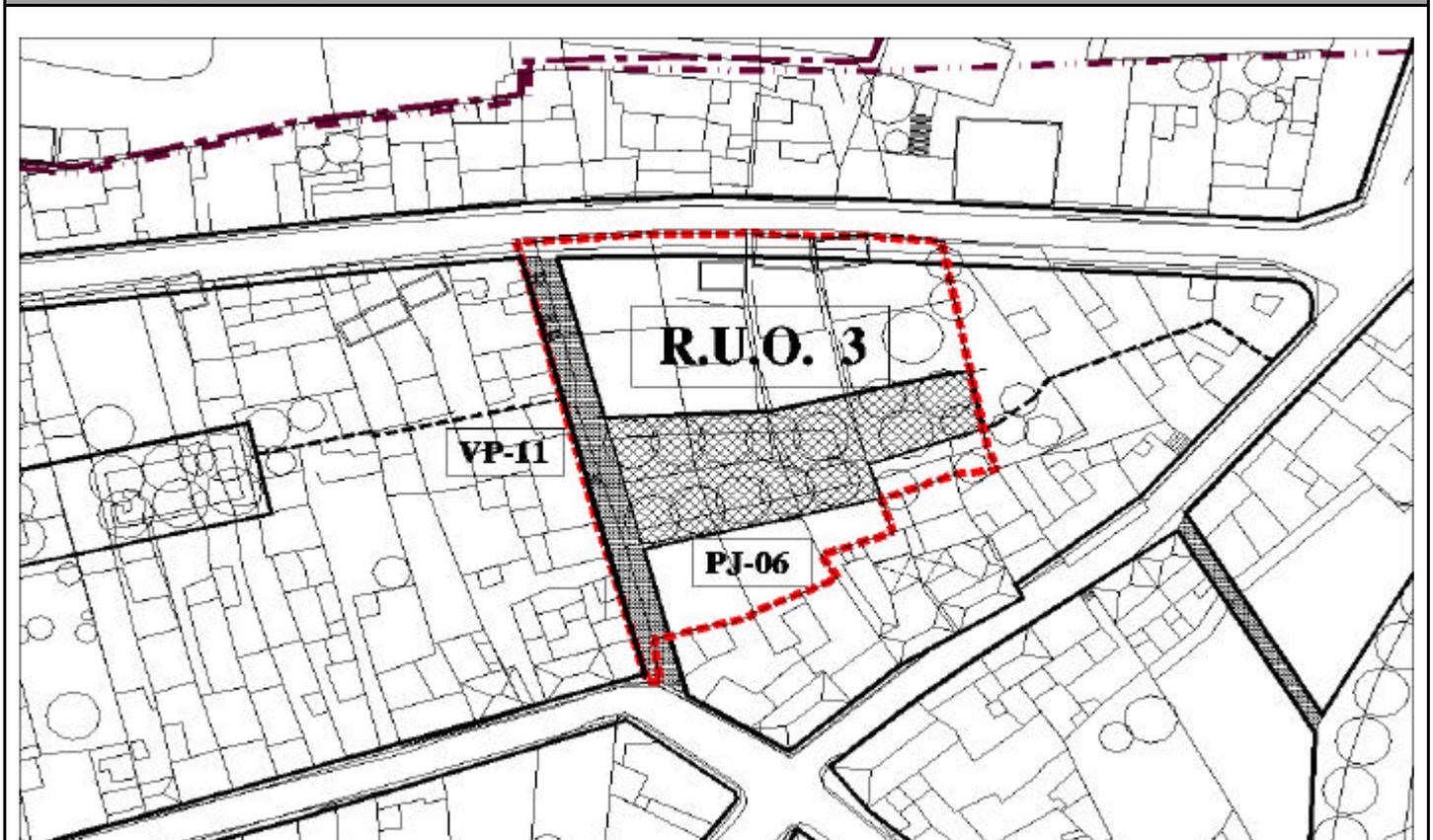
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Superficies		Aprovechamiento Previsto					
Parcelas	Sup. Bruta M2	Zona	Sup. Asignada M2s Netos	Ocupación m2	Altura Máxima Pl/mts	Edificabilidad m2t/m2s m2t	
23904-09	593	E. C. escalonada	366	100%	2 pl / 7,05 m.	1,4	512
23904-10	481	Casco Histórico E. C. escalonada	126 153	100% 100%	2 pl / 7,05 m. 2 pl / 7,05 m.	1,6 1,4	202 214
23904-11	129	Casco Histórico	69	100%	2 pl / 7,05 m.	1,6	111
23904-12	479	E. C. escalonada	296	100%	2 pl / 7,05 m.	1,4	414
23904-14	406	Casco Histórico	219	100%	2 pl / 7,05 m.	1,6	351
23904-15	374	E. C. escalonada	231	100%	2 pl / 7,05 m.	1,4	323
callejón	152						
Totales	2614		1460				2127

CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS

Dotación		Sup. Cesión		
Red Viaria	Viales rodados	175		
	Viales peatonales	279		
Zonas Verdes	Plaza	700		
Totales		1154		

ORDENACIÓN PREVISTA



Sistema de Actuación	Programación
CONCIERTO	1er CUATRIENIO

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS SILOS
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

Ficha Nº A.O.D. 1	Sector: CONVENTO	ÁMBITO DE OBTENCIÓN DIRECTA
Clase de Suelo: URBANO	Calificación: CONSOLIDADO	Instrumento de Desarrollo: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN

DESCRIPCIÓN

- Terrenos de cultivo.

OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS

- El objetivo es situar equipamientos comunitarios y espacios libres en esta zona central del casco de Los Silos.
- Se crea un espacio abierto delante de la zona de equipamiento.

SUPERFICIES AFECTADAS

Parcelas	Superficie			
19884-01	180	m2		
19884-02	1657	m2		
Vía pública	877	m2		
Total afecciones	2714	m2		

ORDENACIÓN PREVISTA

Esc. 1:1.000



Sistema de Actuación		Programación	
-----------------------------	--	---------------------	--

EXPROPIACIÓN

1º CUATRIENIO

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS SILOS
FICHERO DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

Ficha Nº A.O.D. 2	Sector: CIRCUNVALACIÓN 3	ÁMBITO DE OBTENCIÓN DIRECTA
Clase de Suelo: URBANO	Calificación: CONSOLIDADO	Instrumento de Desarrollo: EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN

DESCRIPCIÓN

- Terrenos de cultivo.

OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS

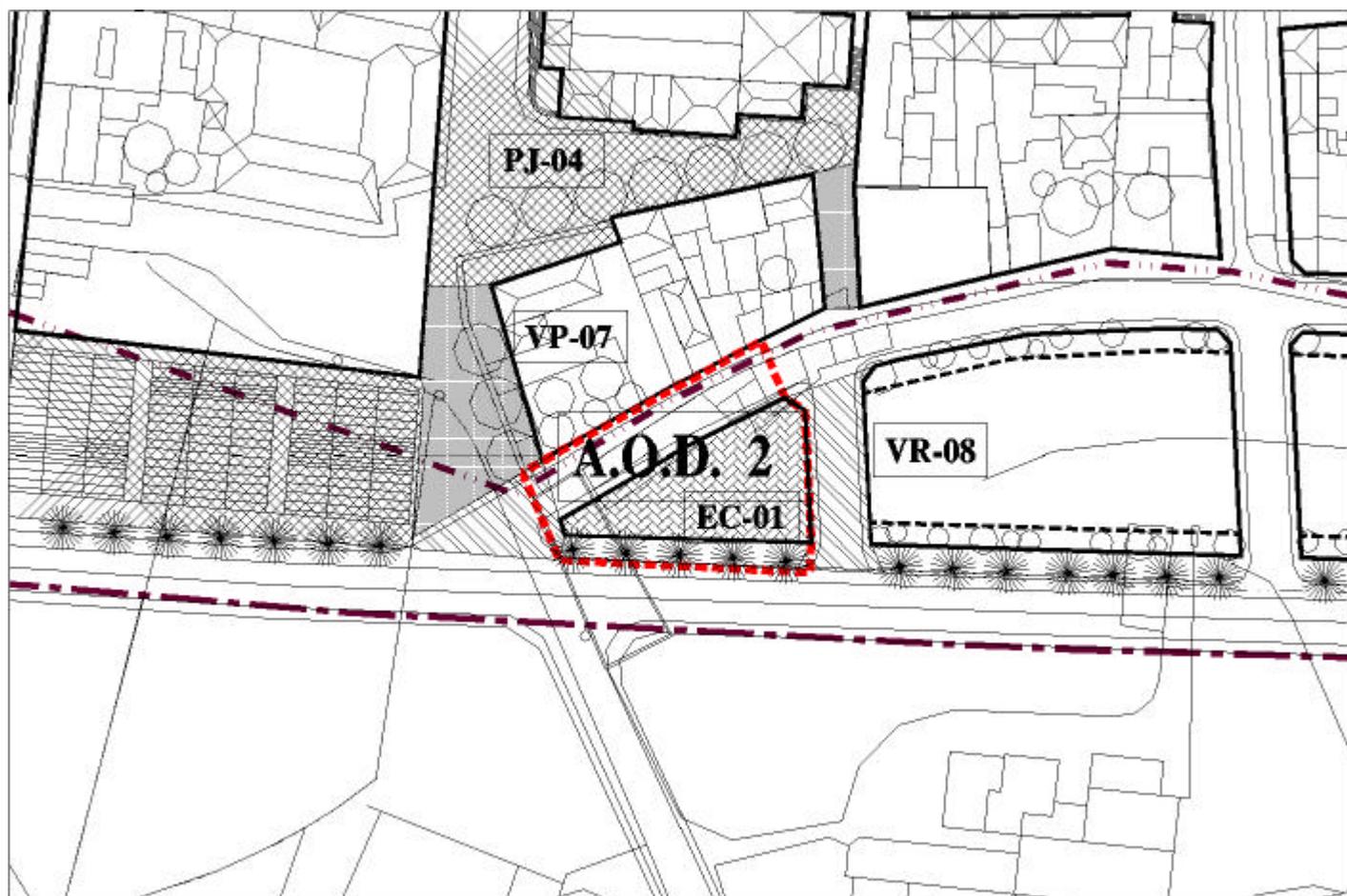
- Se pretende ubicar equipamientos en el núcleo central de Los Silos.
- Este ámbito incluye una superficie para equipamientos comunitarios y otra para un tramo de vial.

SUPERFICIES AFECTADAS

Parcelas	Superficie			
21886-06	553	m2		
21886-07	134	m2		
21886-08	43	m2		
Vía pública	104	m2		
Total afecciones	834	m2		

ORDENACIÓN PREVISTA

Esc. 1:1.000



Sistema de Actuación		Programación	
-----------------------------	--	---------------------	--

EXPROPIACIÓN

2º CUATRIENIO