Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05 oct 2005
Folio N.º 1

MODIFICACION PUNTUAL Nº1.

SITUACIÓN: **AREA A-2 (SIBORA-EL PUERTITO)**
MANZANAS 2.12, 2.13 y 2.14.
TERMINO MUNICIPAL DE LOS SILOS. TENERIFE.

PROMOTOR: **AYUNTAMIENTO DE LOS SILOS.**
REDACTOR: **Urbano Yanes Tuña, arquitecto.**

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de Nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

I.-DOCUMENTO Nº 1:

MEMORIA DESCRIPTIVA

II.-DOCUMENTO Nº 2:

PLANOS:
1.- PLANO DE ORDENACION DETALLADA. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2.- PLANO DE ORDENACION DETALLADA. PROPUESTA MODIFICACION.
3.- ANALISIS COMPARADO ORDENACION.

III.-DOCUMENTO Nº 3:

FICHA DE ORDENACION. MODIFICACION PUNTUAL.

SANTA CRUZ DE TENERIFE, Octubre de 2005.

Fdo: Urbano Yanes Tuña
arquitecto.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.a

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

En La Villa de los Silos, a .....
El Secretario General

AYTO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N.º 2

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de Nov. de 2 005
EL SECRETARIO GENERAL

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.-

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-2005
En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05 oct 2005
Folio N.º 3

I.-DOCUMENTO Nº 1:

MEMORIA DESCRIPTIVA

INDICE

1.-DATOS GENERALES.
1.01.-Encargo.
1.02.-Objeto.
1.03.-Promotor.
1.04.-Ambito objeto de la modificación.
1.05.-Legislación de aplicación.

2.-PROCEDENCIA DE LA REALIZACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL.
2.01.- Antecedentes.
2.02.- Procedencia.
2.03.- Planeamiento vigente.

3.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
3.01.- Descripción de la propuesta de modificación.
3.02.- Justificación de la ordenación.

4.-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

5.-ANEXOS. DOCUMENTACION.
5.01.-FICHA DE ORDENACION SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de Nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05.
En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05
Folio N.º 4

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de Nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

1.-DATOS GENERALES.

1.01.-Encargo.

El presente documento desarrolla la modificación puntual de la ordenación pormenorizada de las manzanas 2.13 y 2.14 del Area A-2 (Sibora-El Puertito), del vigente P.G.O.U. de Los Silos -adaptación básica de las NN.SS de planeamiento al D.L.1/2000-.

1.02.-Objeto.

La presente MODIFICACION PUNTUAL del vigente P.G.O.U. de Los Silos -adaptación básica de las NN.SS de planeamiento al D.L.1/2000-, se realiza al **objeto de ampliar la superficie de zonas verdes previstas** en el ámbito de las manzanas 2.13 y 2.14 del Area A-2 (Sibora-El Puertito), con la finalidad de preservar la actual ubicación y el entorno de un magnífico ejemplar de Cardón (Euphorbia Canariensis), el mayor que se conserva en esta zona del municipio y representativo de la vegetación de zonas de *malpais* cercanas a la costa, existente dentro de la manzana 2.13, en un suelo con calificación de uso residencial y tipología edificatoria de edificación cerrada.

1.03.-Promotor.

El presente proyecto de Modificación Puntual se redacta por encargo del Ayuntamiento de Los Silos.

1.04.-Ambito objeto de la Modificación.

El suelo objeto de la presente MODIFICACION PUNTUAL de planeamiento se encuentra clasificado en el vigente P.G.O.U. de Los Silos -adaptación básica de las NN.SS de planeamiento al D.L.1/2000-, aprobado definitivamente el 30 de junio de 2004 (BOC.184/2004 de 22 de septiembre de 2004), como Suelo Urbano, manzanas 2.13 y 2.14 del Area A.2. (Sibora-El Puertito), y se ubica en la confluencia entre las dos vías principales de acceso y conexión entre el núcleo de Sibora-El Puertito y el propio casco urbano del municipio: el camino del Canapé y la carretera de El Puertito.

Parte del suelo incluido en la manzana 2.13 se encuentra categorizado como SUELO URBANO CONSOLIDADO, mientras que el resto del suelo incluido dentro de la manzana 2.13 y la manzana 2.14 en su totalidad se encuentran categorizados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y se incluyen dentro del ámbito de la Unidad de Actuación P-2.1.

La Unidad de Actuación P-2.1. incluye asimismo dentro de su ámbito la manzana 2.12, cuyas determinaciones de ordenación no resultan afectadas por la presente Modificación Puntual.

1.05.- Legislación de aplicación.

La presente MODIFICACION PUNTUAL del vigente P.G.O.U. de Los Silos -adaptación básica de las NN.SS de planeamiento al D.L.1/2000-, se redacta de acuerdo a lo establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo); Artículos 154 y 161 del reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/78, de 23 de Junio); y en el artículo 1.5) del propio P.G.O.U. de Los Silos -adaptación básica de las NN.SS de planeamiento al D.L.1/2000-, (aprobado definitivamente el 30 de junio de 2004).

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de Nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARIA TENERIFE

...iacer constar que el presente do-
...ia sido aprobado provisionalmente
... Sesion Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~
... // de esta Corporación celebrada el día
29-09-05
... a de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARIA TENERIFE

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS Santa Cruz de Tenerife
Aprobado definitivamente por Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Canarias mediante acuerdo fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
K.C

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. MOD PUNTUAL 1/05
Folio N º .....6.....

2.- PROCEDENCIA DE LA REALIZACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

2.01.-Antecedentes.

El suelo objeto de la presente Modificación Puntual se ubica en la confluencia entre las dos vías principales de acceso y conexión entre el núcleo de Sibora-El Puertito y el propio casco urbano del municipio: el camino del Canapé y la carretera de El Puertito y clasificado en el vigente P.G.O.U. como Suelo Urbano, manzanas 2.13 y 2.14 del Area A.2. (Sibora-El Puertito).

El frente de la manzana 2.13 hacia la carretera de El Puertito se encuentra categorizado como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con destino a uso residencial colectivo y tipología edificatoria de Edificación Cerrada con jardin delantero y dos plantas de altura máxima, mientras que el resto de la manzana 2.13 y la manzana 2.14 completa, se encuentran categorizados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y se incluyen dentro del ámbito de la Unidad de Actuación P-2.1.

La Unidad de Actuación P-2.1., 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*".

La unidad de actuación P-2.1., y el resto de la manzana 2.13, colmatan el perímetro del area de Sibora-El Puertito en la zona de San José (manzanas 2.10-2.11 y 2.13 con tipología de edificación cerrada), y la ordenación propuesta concentra la dotación de zonas verdes a lo largo del lateral oeste del Camino del Canapé, de forma casi simétrica a la delimitación de otra zona verde a lo largo del lateral este del propio camino, en la manzana 2.22, configurando el camino del Canapé en forma de amplio "boulevard".

Imagen 1.Camino de El Canapé en la confluencia con la Carretera de El Puertito.

Esta propuesta de ordenación potencia la cualificación del Camino del Canapé como eje estructural alternativo de relaciones viarias norte-sur dentro del mallado urbano del núcleo de Los Silos, al tiempo que preserva como zonas verdes, aquellas zonas de *malpais* mejor conservadas en la zona y que conservan, aún, lo que fue la formación vegetal predominante de toda la Isla Baja, la comunidad de Tabaibal – Cardonal, del Piso Basal, donde predominan comunidades de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), siendo frecuente la presencia del cardón, aunque en proporciones apreciables.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

Aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

No obstante, el alcance de esta propuesta de ordenación no se refleja en la manzana 2.13 del área, dónde se interrumpe la continuidad del sistema de zonas verdes propuesto, con la calificación de uso residencial de la totalidad de la manzana, siendo precisamente en esta manzana (en suelo categorizado como Suelo Urbano Consolidado con calificación de Uso Residencial Colectivo y tipología edificatoria de Edificación Cerrada), dónde se observa la presencia del mayor, más representativo y singular ejemplar de Cardón (Euphorbia Canariensis), de la zona.

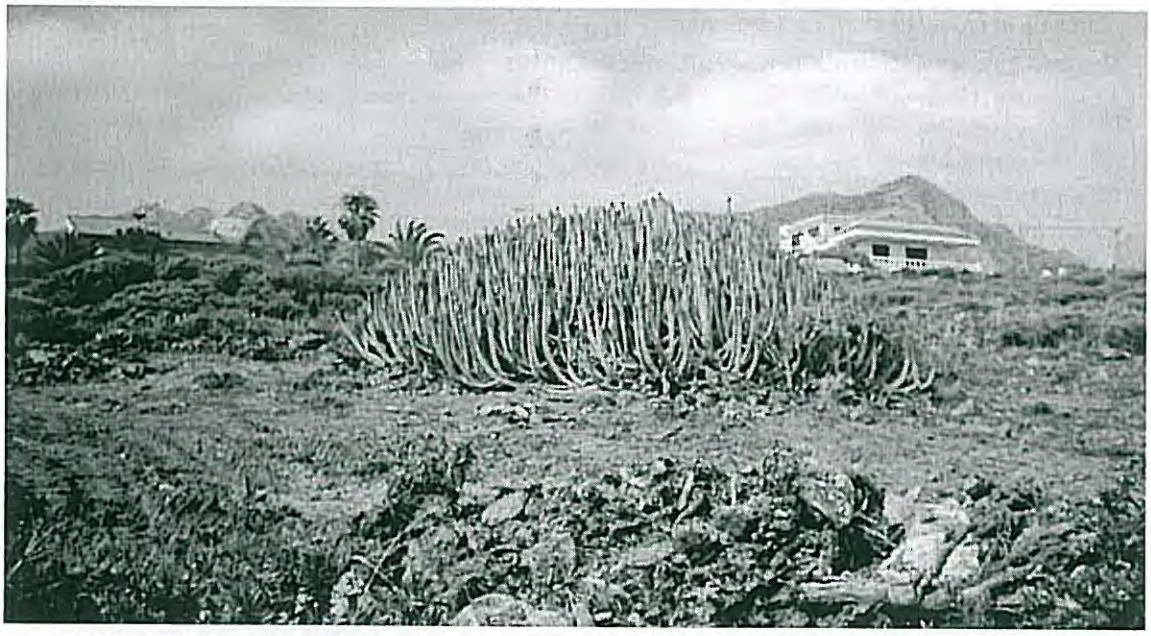


Imagen 2.Ejemplar de Cardón (Euphorbia Canariensis), ubicado en el interior de la manzana 2.13.

2.02.-Procedencia.

Ante esta circunstancia y tras diversas reuniones con los propietarios afectados, se plantean diversas alternativas conducentes en cualquier caso, a la salvaguarda y preservación de la actual ubicación y el entorno del ejemplar de Cardón reseñado mediante su integración en el sistema de zonas verdes.

Resulta así, necesario tramitar la pertinente MODIFICACION PUNTUAL del planeamiento en vigor, en lo que se refiere a la ordenación pormenorizada del ámbito en cuestión, al **objeto de ampliar la superficie de zonas verdes previstas** en el ámbito de las manzanas 2.13 y 2.14 del Area A-2 (Sibora-El Puertito), mediante la recalificación de suelo de uso residencial a uso dotacional de espacio libre y zonas verdes y la redistribución de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación afectados, dentro del ámbito de la propia Modificación Puntual, reordenando las manzanas 2.13 y 2.14 en sus aspectos tipológicos y proponiendo además, en este sentido, un tratamiento urbanístico homogéneo y armónico al área de colmatación del perímetro del núcleo Sibora-El Puertito en la zona de San José.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de Los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P. C.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05
Folio N.° 8

2.02.-Planeamiento vigente.

A continuación se transcriben las determinaciones del vigente P.G.O.U. de Los Silos -adaptación básica de las NN.SS de planeamiento al D.L.1/2000-, en aquellos aspectos directamente relacionados con el objeto de la presente Modificación Puntual:

MANZANA 2.13. ALINEACION NORTE (CARRETERA EL PUERTITO).

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO. (SUCO).
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-dos plantas
Alineación Interior	-Jardin delantero de 3 metros.
Sup. Total parcela. (m2s)	1.092,25 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	851,5 m2 x 2 plantas= 1.702,90 m2c.

MANZANA 2.13. ALINEACION SUR (VIA EN PROYECTO). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-dos plantas
Alineación Interior	-Jardin delantero de 3 metros.
Sup. Total parcela. (m2s)	1.121,75 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	870,5 m2 x 2 plantas= 1.741,00 m2c.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

MANZANA 2.14. ALINEACION OESTE (VIA EN PROYECTO). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	Residencial Unifamiliar Aislada. (Ciudad Jardin)
Edificabilidad:	-0,6 m2c/m2s
Sup. Total parcela. (m2s)	2.952,00 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	2.952,00 m2s x 0,6 m2c/m2s = 1.777,20 m2c.

MANZANA 2.14. ALINEACION ESTE (CAMINO EL CANAPE). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	DOTACIONAL ZONA VERDE.
Edificabilidad:	– m2c/m2s
Sup. Total parcela. (m2s)	1.150 m2s

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.-

MANZANA 2.12. UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General.
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	Residencial Unifamiliar Aislada. (Ciudad Jardin)
Edificabilidad:	-0,6 m2c/m2s
Sup. Total parcela. (m2s)	3.767,50 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	3.767,50 m2s x 0,6 m2c/m2s = 2.327,10 m2c.

UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.(parámetros globales).

Superficie suelo residencial (m2 (s))	7.962,23 (**real 7.871,25**)
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	4.777,33 **(según aplicación tipologías= 5.845,30)** 1.741,00 m2c. + 1.777,20 m2c + 2.327,10 m2c
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s))	0,32 **(según aplicación tipologías= 0,40)**
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.150,00 **(49% RESERVA art.36.3.LOTC-LENAC)**
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	—
Red Viaria interior (m2 (s))	5.470,73
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	—
SUPERFICIE TOTAL	14.582,96

Total Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))= 5.845,30 m2c (SUNC) + 1.702,90 m2c (SUC)= 7.548,20 m2c.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2006
EL SECRETARIO GENERAL

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3.01.-Descripción de la propuesta de modificación.

La propuesta de modificación desarrollada, plantea la delimitación de una nueva zona verde de 781,22m2 de superficie a lo largo del lateral oeste del Camino del Canapé y en el ámbito de la manzana 2.13 de Area A-2 (Sibora-Puertito), mediante la recalificación de dos parcelas de 359,26m2 y 361,74m2 respectivamente destinadas según el planeamiento vigente a uso Residencial Colectivo en tipología de Edificación Cerrada y dos plantas de altura, a uso dotacional (Zona Verde-Espacio Libre de Uso Público), al objeto de preservar la actual ubicación y el entorno del ejemplar Cardón al que se ha hecho referencia.

La primera de las parcelas señaladas se encuentra actualmente categorizada como Suelo Urbano Consolidado, con una edificabilidad potencial según resulta de la aplicación de la ordenación en vigor de 566,20 m2c.

La segunda de las parcelas señaladas se encuentra actualmente categorizada como Suelo Urbano No Consolidado, con una edificabilidad potencial según resulta de la aplicación de la ordenación en vigor de 566,20 m2c.

Se propone la reordenación interior y tipológica de la manzana 2.14, al objeto de incrementar la edificabilidad potencial del ámbito en proporción a la merma de aprovechamientos generada por la recalificación de las parcelas señaladas, de esta manera se sustituye la tipología edificatoria de Ciudad Jardín actualmente prevista por la tipología edificatoria de Edificación Cerrada con dos plantas de altura y uso residencial colectivo, de indénticas características a la prevista en el resto de manzanas de la zona (2.10, 2.11, 2.13, etc).

Según se observa de los antecedentes expuestos, actualmente la Unidad de Actuación resulta deficitaria en cuanto a reserva de dotaciones y/o espacios libres (solo alcanza el 49% de las reservas previstas en el art.36.3.LOTC-LENAC), no obstante la baja densidad de las tipologías previstas en el ámbito de la manzana 2.14 (Ciudad Jardín) y la escasa entidad de la unidad parecen permitir la justificación de tal circunstancia. No obstante en la modificación propuesta, comoquiera que aumenta la densidad de viviendas en el área al concentrar la edificabilidad en otro modelo tipológico, resulta necesario aumentar la proporción de espacios libres delimitados, a tal objeto y en virtud asimismo de la coherencia morfológica de la ordenación propuesta se amplia la zona verde actualmente prevista en la manzana 2.14 de 1.150m2 de superficie actual a 1.479,70m2 de superficie resultante.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-11-06
El ~~Secretario~~ General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.-

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mar de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Exp. Ref. Mod. PUNTUAL 1/05
Folio N.º 10

3.02.- Justificación de la ordenación.

La propuesta de modificación de la ordenación del ámbito señalado, descrita en el apartado anterior, permite ampliar la superficie de zonas verdes previstas en el ámbito de las manzanas 2.13 y 2.14 del Area A-2 (Sibora-El Puertito), incluyendo la actual ubicación y entorno del mayor ejemplar de Cardón (Euphorbia Canariensis), que se conserva en la zona.

La ampliación de zonas verdes propuestas, potencia el modelo de ordenación propuesto en el vigente PGOU, completando la dotación de zonas verdes a lo largo del lateral oeste del Camino del Canapé, de forma casi simétrica a la delimitación de otra zona verde a lo largo del lateral este del propio camino, en la manzana 2.22, cualificando el Camino del Canapé como eje estructural alternativo de relaciones viarias norte-sur dentro del mallado urbano del núcleo de Los Silos, al tiempo que se preservan como zonas verdes, aquellas zonas de *malpais* mejor conservadas en el área y que conservan, aún, lo que fue la formación vegetal predominante de toda la Isla Baja, la comunidad de Tabaibal – Cardonal, del Piso Basal.

La modificación propuesta no supone aumento de ocupación del suelo, todo lo contrario aumenta la dotación de espacios libres sin modificar la clasificación del suelo.

La reordenación tipológica de la manzana 2.14 conduce a un tratamiento urbanístico homogéneo y armónico del área de colmatación del perímetro del núcleo Sibora-El Puertito en la zona de San José, igualando sus condiciones de ordenación a las de las manzanas colindantes.

La ampliación de zonas verdes proyectada justifica así mismo las condicionantes del art. 46.5.b) de la Ley del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo); al tiempo que se justifica la ampliación y adecuación de la reserva de dotaciones a lo dispuesto en el el art.36.3 de la propia Ley.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06

El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006

La Secretaria de la COTMAC
P.C.

4.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS (MODIFICACION PUNTUAL).

4.01.-Determinaciones de la Ordenación:

MANZANA 2.13. ALINEACION NORTE (CARRETERA EL PUERTITO).

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO. (SUCO).
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipología caracteristicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-dos plantas
Alineación interior	-Jardín delantero de 3 metros.
Sup. Total parcela. (m2s)	734,16 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	574,625 m2 x 2 plantas= 1.149,25 m2c.

MANZANA 2.13. ALINEACION ESTE (CAMINO DE EL CANAPE).

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO. (SUCO).
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipología caracteristicos:	DOTACIONAL. ZONA VERDE.
Edificabilidad:	-
Sup. Total parcela. (m2s)	359,26m2s

MANZANA 2.13. ALINEACION ESTE (CAMINO DE EL CANAPE). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO).
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipología caracteristicos:	DOTACIONAL. ZONA VERDE.
Edificabilidad:	-
Sup. Total parcela. (m2s)	361,74m2s

MANZANA 2.13. ALINEACION SUR (VIA EN PROYECTO). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipología caracteristicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-dos plantas
Alineación interior	-Jardín delantero de 3 metros.
Sup. Total parcela. (m2s)	760,14 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	588,425 m2 x 2 plantas= 1.176,85 m2c.

MANZANA 2.14. ALINEACION NORTE (VIA EN PROYECTO). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipología caracteristicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-dos plantas
Alineación interior	-Jardín delantero de 3 metros.
Sup. Total parcela. (m2s)	1.494,30 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	1.163,05 m2 x 2 plantas= 2.326,10 m2c.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2006
EL SECRETARIO GENERAL
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~provisionalmente~~ en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporacion celebrada el dia 29-09-05.
En La Villa de Los Silos, a 30-1-06
El Secretario General
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.C.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N º 12

MANZANA 2.14. ALINEACION SUR (VIA EN PROYECTO). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	Residencial Colectiva Cerrada.
Edificabilidad:	-dos plantas
Alineación interior	-Jardin delantero de 3 metros.
Sup. Total parcela. (m2s)	773,73 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	596,16 m2 x 2 plantas= 1.192,36 m2c.

MANZANA 2.14. ALINEACION ESTE (CAMINO EL CANAPE). UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	DOTACIONAL ZONA VERDE Y VIARIO PEATONAL
Edificabilidad:	– m2c/m2s
Sup. Total parcela. (m2s)	(1479,70 m2s + 362,08 m2s) = 1.841,78 m2s

MANZANA 2.12. UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.

CLASE y CATEGORIA DE SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (SUNCO)
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	Plan General. (MODIFICACION PUNTUAL)
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO:	
Uso y tipologia caracteristicos:	Residencial Unifamiliar Aislada. (Ciudad Jardin)
Edificabilidad:	-0,6 m2c/m2s
Sup. Total parcela. (m2s)	3.787,50 m2s
Sup. Edificable max. (m2c)	3.787,50 m2s x 0,6 m2c/m2s = 2.327,10 m2c.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 28-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

UNIDAD DE ACTUACION P-2.1.(parámetros globales).

Superficie suelo residencial (m2 (s))	6.815,67
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.022,41
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s))	0,48
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.841,44 (1.479,70 + 361,74 =65% RESERVA art.36.3.LOTC-LENAC) (*)
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	—
Red Viaria interior (m2 (s))	5.926,55
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	—
SUPERFICIE TOTAL	14.582,96

(*) Computando la parcela recalificada en la propuesta como Zona Verde y que se encuentra actualmente calificada con uso residencial en Suelo Urbano Consolidado, con una edificabilidad potencial según resulta de la aplicación de la ordenación en vigor de 566,20 m2c, aprovechamiento a relocalizar dentro de la Unidad de Actuación P.-2.1 obtendremos:

Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.022,41
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.841,44 + 359,26 **(78% RESERVA art.36.3.LOTC-LENAC)**

Total Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))= 7.022,41 m2c (SUNC) + 1.149,25 m2c (SUC)= 8.171,66 m2c.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.a

Exp. Ref. MOD PUNTUAL 1/05
Folio N.º 13 oct 2005

4.02.-Características de la Ordenación:

A continuación se realiza un cuadro comparativo de parámetros resultantes por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General en vigor y de las que se obtienen en la propuesta de Modificación Puntual:

	ORDENACION PGOU.		ORDENACION MODIFICACION	
PARÁMETROS APROVECHAMIENTO:				
Uso tipología caracteristicos:	MANZANA 2.12.Ciudad Jardín.Residencial unif.		MANZANA 2.12.Ciudad Jardín.Residencial unif.	
	MANZANA 2.13.Residencial Colectiva Cerrada.		MANZANA 2.13.Residencial Colectiva Cerrada.	
	MANZANA 2.14. Ciudad Jardín.Residencial unif.		MANZANA 2.14.Residencial Colectiva Cerrada.	
Alineación interior	MANZANA 2.12.		MANZANA 2.12.	
	MANZANA 2.13.jardín delantero de 3 mts.		MANZANA 2.13. jardín delantero de 3 mts.	
	MANZANA 2.14.		MANZANA 2.14. jardín delantero de 3 mts.	
Edificabilidad:	MANZANA 2.12.	2.327,10 m2c.	MANZANA 2.12.	2.327,10 m2c.
	MANZANA 2.13.	3.443,90 m2c.	MANZANA 2.13.	2.326,10 m2c.
	MANZANA 2.14.	1.777,20 m2c.	MANZANA 2.14.	3.518,46 m2c.
	TOTAL SUP. EDIFICABLE=	**7.548,20 m2c.**	**TOTAL SUP. EDIFICABLE=**	**8.171,66 m2c.**
Dotación de Espacio Libre	MANZANA 2.12.	————	MANZANA 2.12.	————
	MANZANA 2.13.	————.	MANZANA 2.13.	721,00 m2s.
	MANZANA 2.14.	1.150,00 m2s.	MANZANA 2.14.	1.479,70 m2s.
	TOTAL SUP. EL=	**1.150,00 m2s.**	**TOTAL SUP. EL=**	**2.200,07 m2s.**
Nº Viviendas/habitantes:	MANZANA 2.12.Unifamiliar (1vda/400m2s). 3.787,50 m2s / 400 m2s/vda.= 9 vdas/ 45 hab.		MANZANA 2.12.Unifamiliar (1vda/400m2s). 3.787,50 m2s / 400 m2s/vda.= 9 vdas/ 45 hab.	
	MANZANA 2.13. Colectiva (1vda/120m2c) 3.443,90 m2c / 120 m2c/vda.= 28 vdas/ 140 hab.		MANZANA 2.13. Colectiva (1vda/120m2c) 2.326,10 m2c / 120 m2c/vda.= 19 vdas/ 95 hab.	
	MANZANA 2.14. Unifamiliar (1vda/400m2s). 3.787,50 m2s / 400 m2s/vda.= 9 vdas/ 45 hab.		MANZANA 2.14. Colectiva (1vda/120m2c) 3.518,46 m2c / 120 m2c/vda.= 29 vdas/ 145 hab.	
	TOTAL VDAS/HAB.=	**46VDAS/23OHAB**	**TOTAL VDAS/HAB.=**	**58VDAS/290HAB**

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD=8.171,66 m2c.- 7.548,20 m2c= **623,46 m2c (8.25%)**

INCREMENTO DOTACION DE AREAS LIBRES=2.200,07m2s - 1.150,00m2s= **1.050,07 m2s (91,36%)**

INCREMENTO Nº HABITANTES=290 - 230= 60 **HABITANTES**

60 X 5m2s=300 m2s < 1.050,07 m2s **CUMPLE art. 46.5.b DL 1/2000**

Santa Cruz de Tenerife, octubre de 2005.

Fdo: Urbano Yanes Tuña,
arquitecto.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

Exp. Ref. MOD PUNTUAL 1/05
Folio N º 14

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
p. c

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

Exp. Ref. Mod Puntual oct 2005 / 05
Folio N.º 15

5.-ANEXOS. DOCUMENTACION.

5.01.-FICHA DE ORDENACION SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.C.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N.º 16

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
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 29-09-05
En La Villa de los Silos a 30-01-06
El Secretario General

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.

Exp. Ref. Mod. Puntual 1
Folio N.º 17

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, Turístico 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).

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL

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.

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 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:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.a

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

- 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 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.C
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS Santa Cruz de Tenerife

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N ° 19

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 circulo de quince metros de diámetro.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.-C

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // Junta de Gobierno Local // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05
Folio N° 20

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 incluído 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.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

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

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.a

Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05
Folio N.º 21 oct 2005

II.-DOCUMENTO Nº 2:

PLANOS:

1.- PLANO DE ORDENACION DETALLADA. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2.- PLANO DE ORDENACION DETALLADA. PROPUESTA MODIFICACION.
3.- ANALISIS COMPARADO ORDENACION.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
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 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-1-06
El Secretario General

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
P.a

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N.º 22

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC 2006

La Secretaria de la COTMAC
P.a

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

PGOU - LOS SILOS

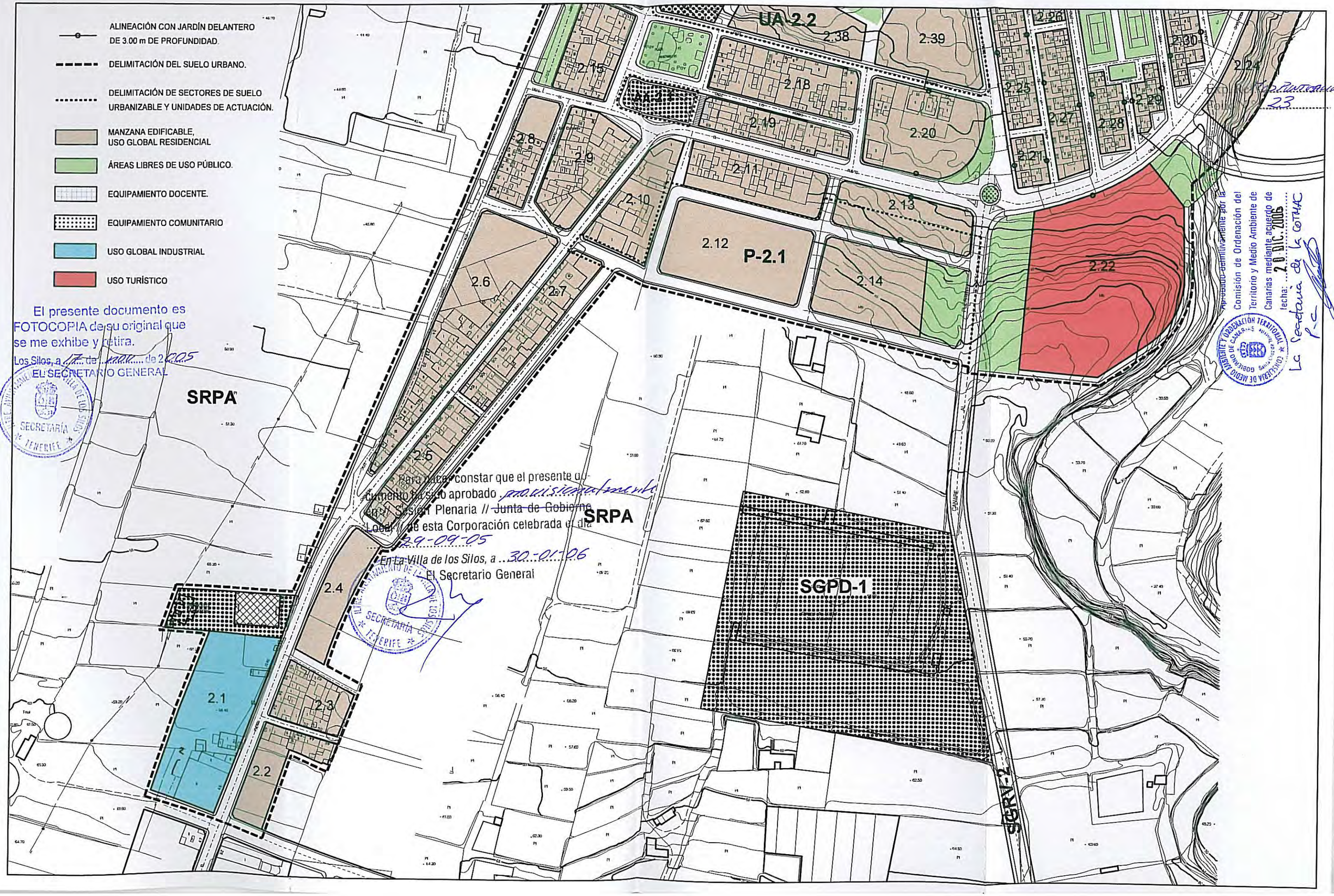
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000

AREA: **A.2** (SIBORA - EL PUERTITO)

HOJA: 1 / 6

EGS, arquitectos, S.L.

FEBRERO 2.004



El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de marzo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en la Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

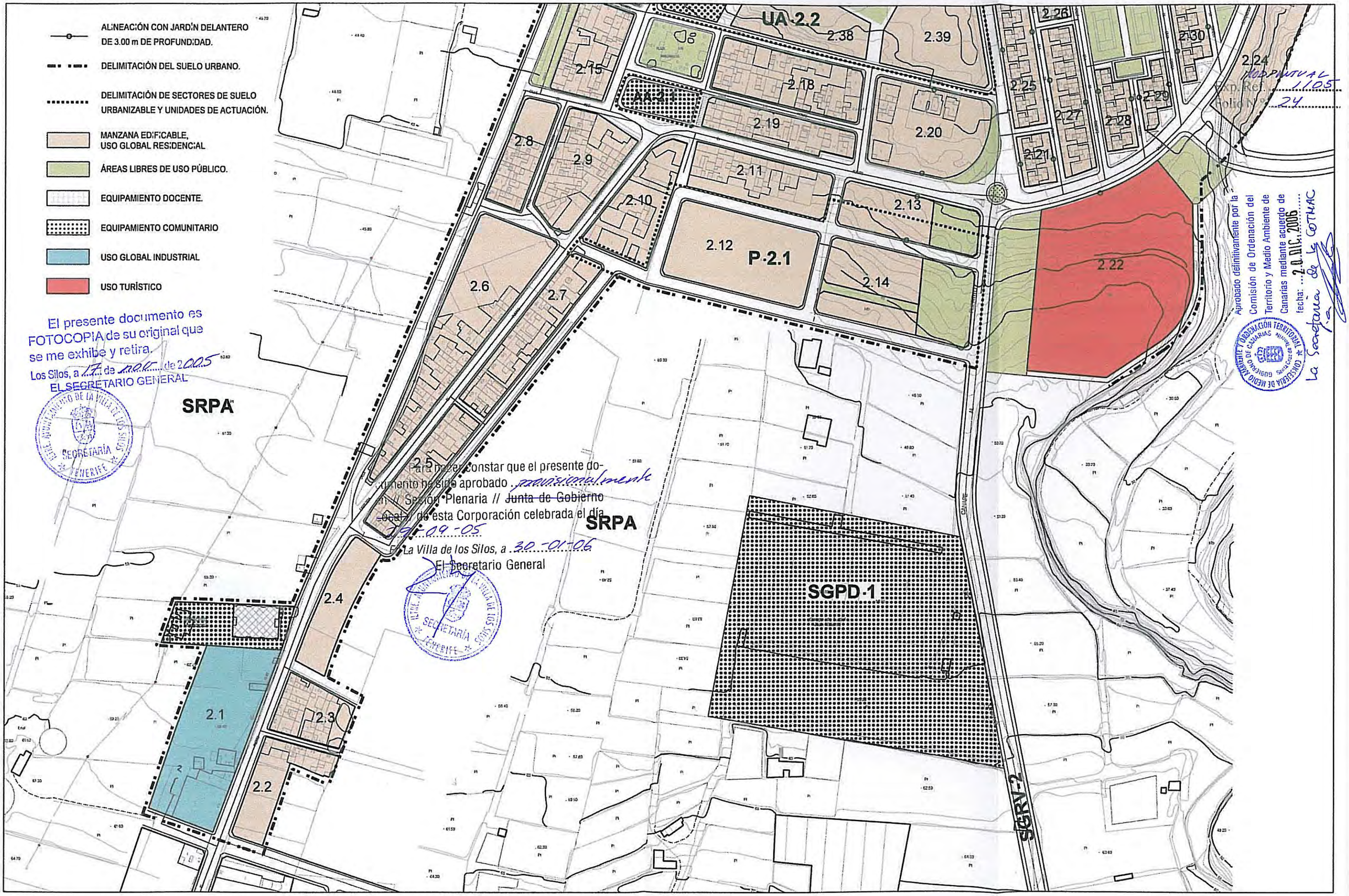
PGOU - LOS SILOS

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

AREA: **A.2** (SIBORA - EL PUERTITO)

HOJA: 1 / 6

octubre 2005



El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

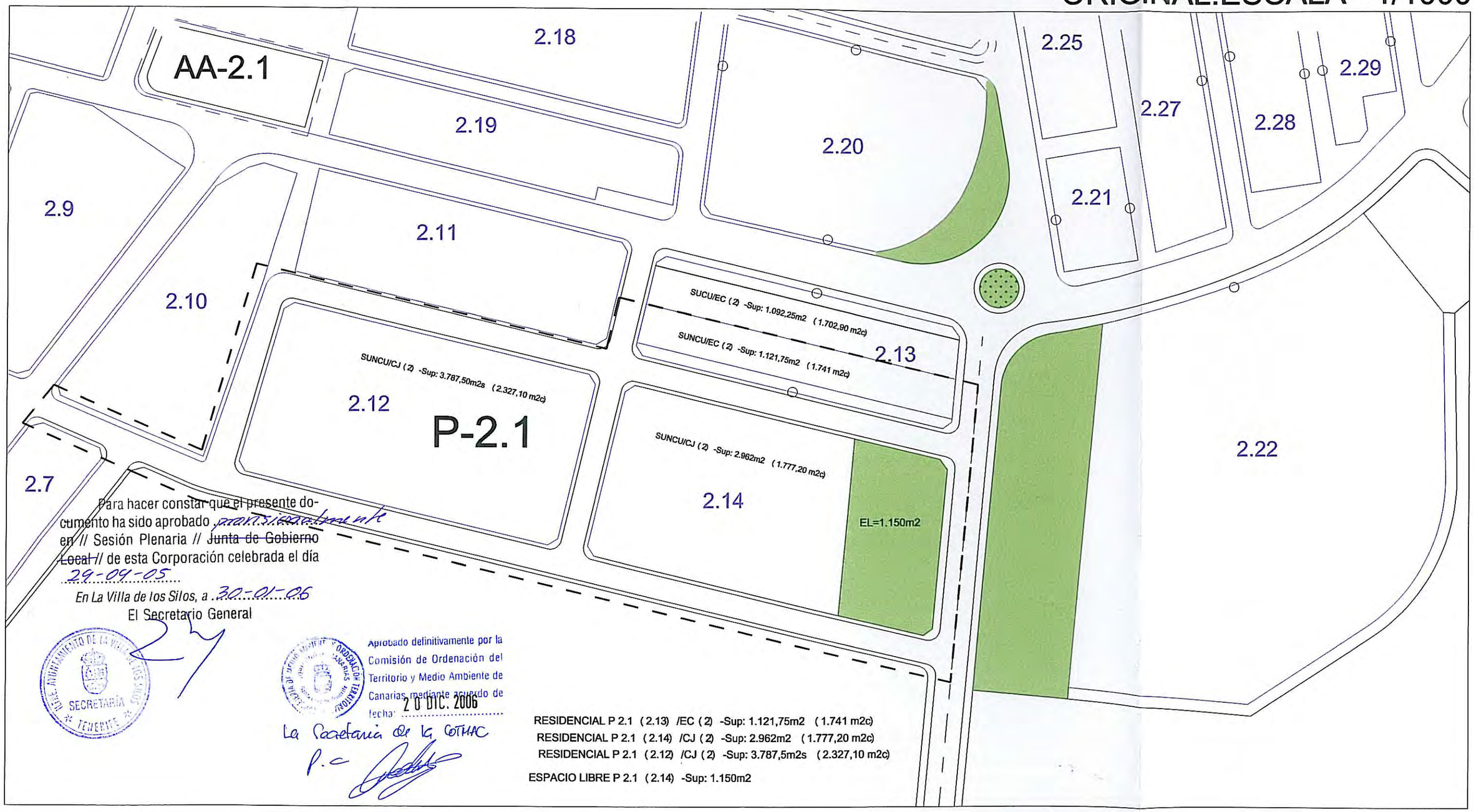
Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Exp. Ref. 1105
Folio Nº 24

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. Mod. Puntual 1/05
Folio N ° 25

ORIGINAL.ESCALA =1/1000



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06

El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006

La Secretaria de la COTMAC
P.o

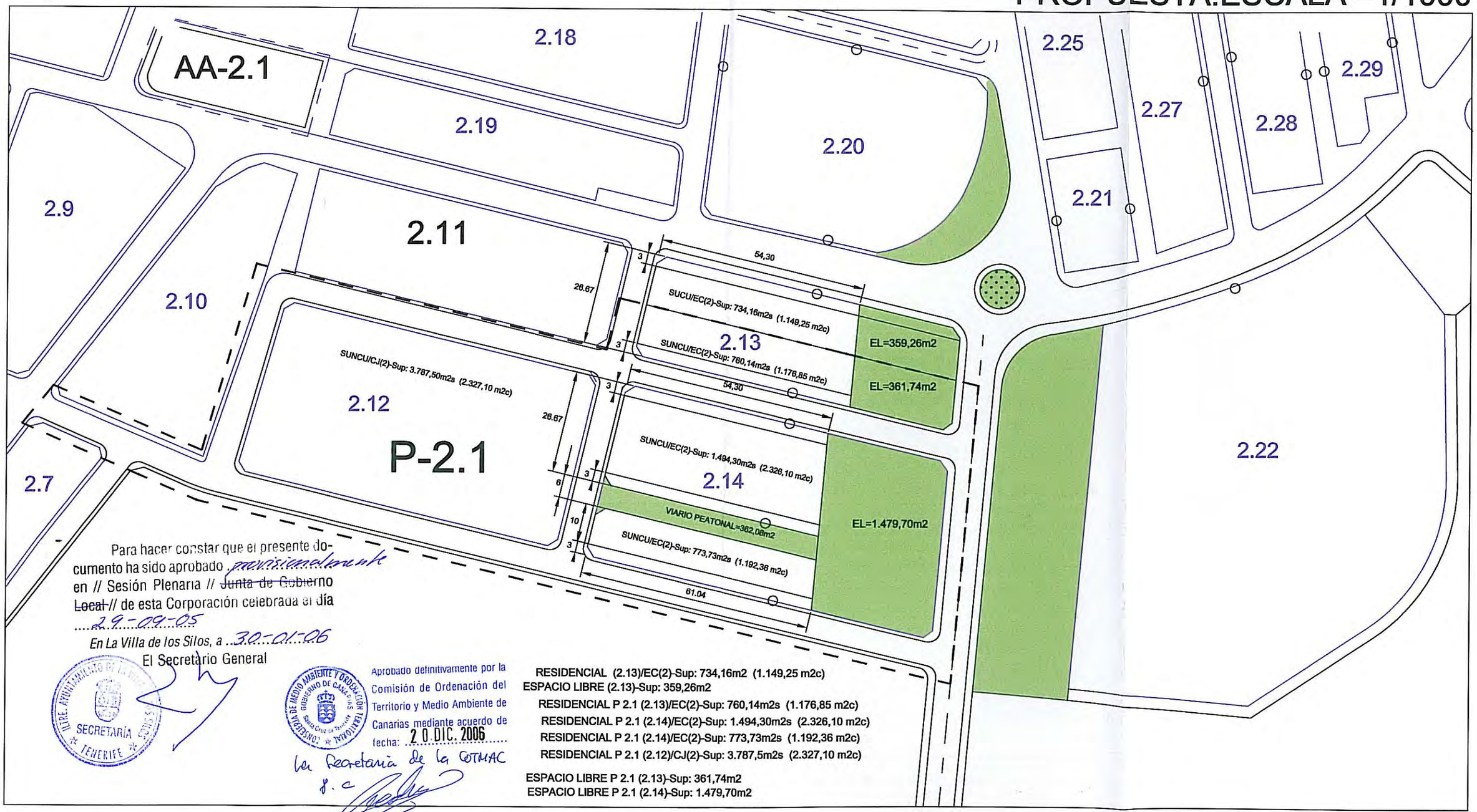
RESIDENCIAL P 2.1 (2.13) /EC (2) -Sup: 1.121,75m2 (1.741 m2c)
RESIDENCIAL P 2.1 (2.14) /CJ (2) -Sup: 2.962m2 (1.777,20 m2c)
RESIDENCIAL P 2.1 (2.12) /CJ (2) -Sup: 3.787,5m2s (2.327,10 m2c)

ESPACIO LIBRE P 2.1 (2.14) -Sup: 1.150m2

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de MAYO de 2 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N º 26

PROPUESTA.ESCALA =1/1000



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
p. c

RESIDENCIAL (2.13)/EC(2)-Sup: 734,16m2 (1.149,25 m2c)
ESPACIO LIBRE (2.13)-Sup: 359,26m2
RESIDENCIAL P 2.1 (2.13)/EC(2)-Sup: 760,14m2s (1.176,85 m2c)
RESIDENCIAL P 2.1 (2.14)/EC(2)-Sup: 1.494,30m2s (2.326,10 m2c)
RESIDENCIAL P 2.1 (2.14)/EC(2)-Sup: 773,73m2s (1.192,36 m2c)
RESIDENCIAL P 2.1 (2.12)/CJ(2)-Sup: 3.787,5m2s (2.327,10 m2c)

ESPACIO LIBRE P 2.1 (2.13)-Sup: 361,74m2
ESPACIO LIBRE P 2.1 (2.14)-Sup: 1.479,70m2

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio Nº 27

III.-DOCUMENTO Nº 3:

FICHA DE ORDENACION. MODIFICACION PUNTUAL.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
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 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006

La Secretaria de la COTMAC
P.C

Exp. Ref. MOD. PUNTUAL 1/05
Folio N.º 28

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006

La Secretaria de la COTMAC
P.a

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS
SECRETARÍA
TENERIFE

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

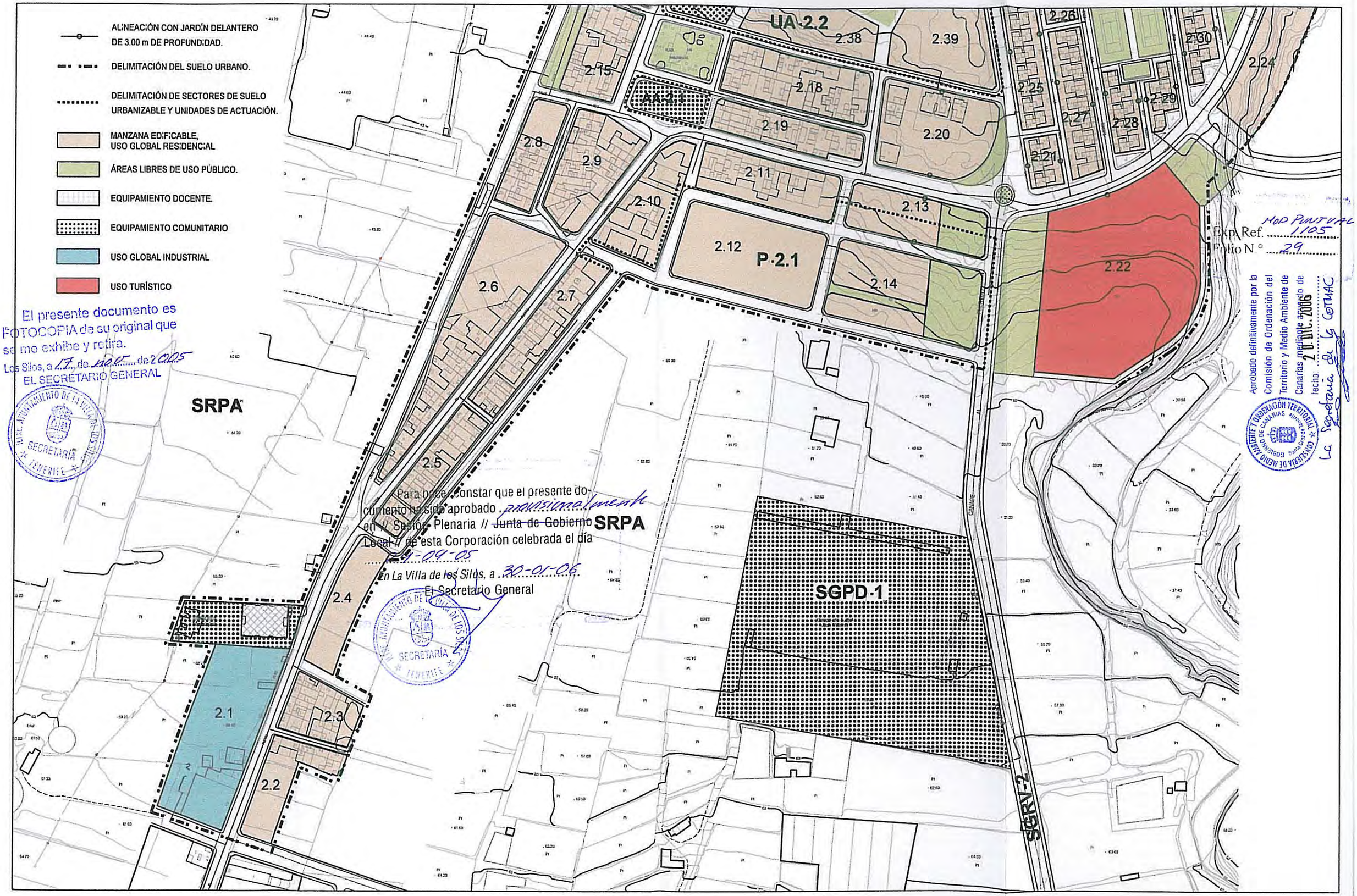
octubre 2005

PGOU - LOS SILOS

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

AREA: **A.2** (SIBORA - EL PUERTITO)

HOJA: 1 / 6



El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 4-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General

Exp. Ref. MOD PUNTUAL 1105
Folio N.º 29

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/ 2.000

EGS, arquitectos, S.L.

octubre 2005

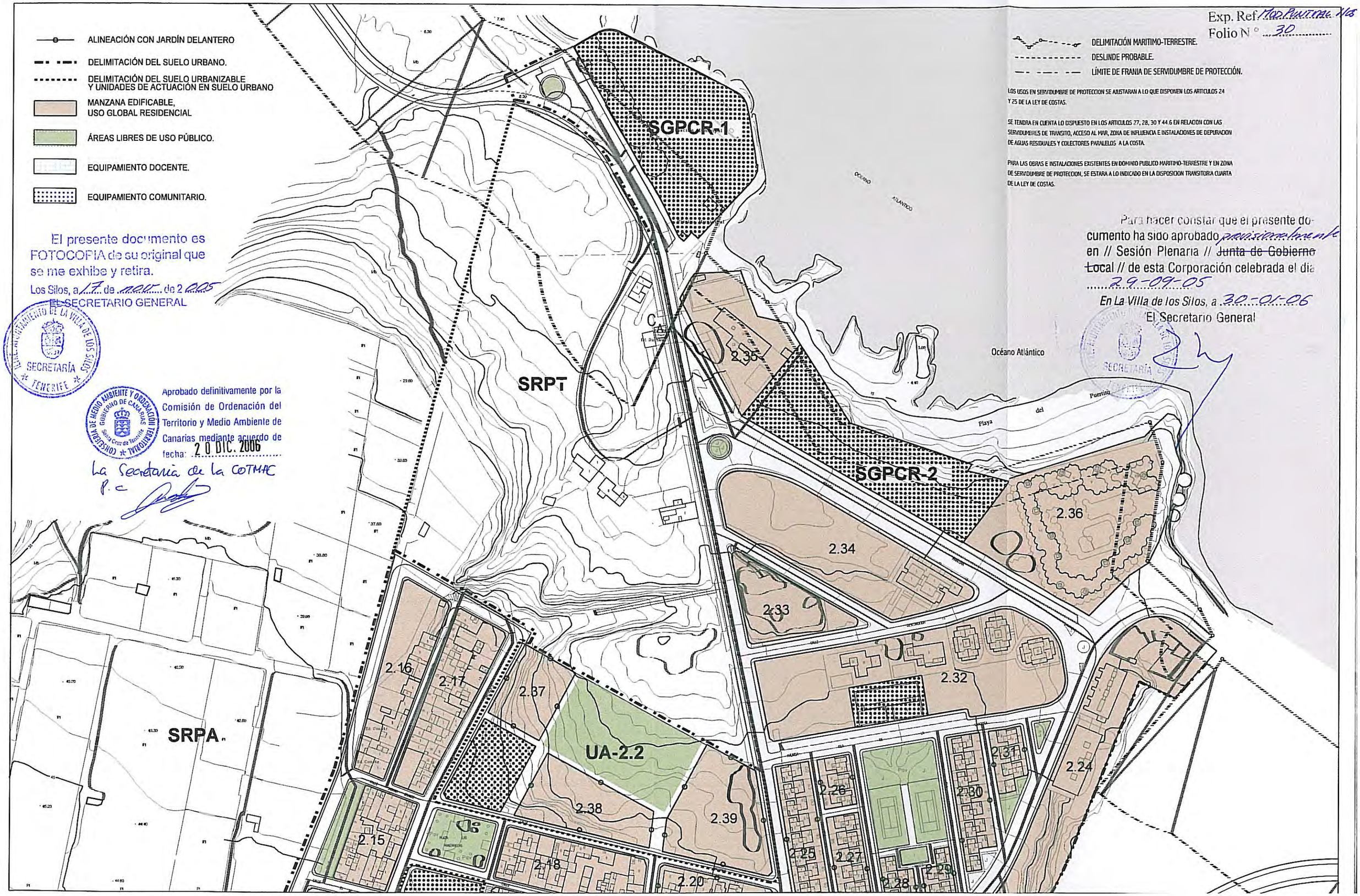
PGOU - LOS SILOS

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

MODIFICACION PUNTUAL

AREA: **A.2** (S:BORA - EL PUERTITO)

HOJA: 2 / 6



Exp. Ref. Mod. Puntual Nº 8

Folio Nº 30

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 TENDRA EN CUENTA LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 27, 28, 30 Y 44.6 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.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05

En La Villa de los Silos, a 30-01-06

El Secretario General

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.

Los Silos, a 17 de nov. de 2005

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006

La Secretaria de la COTMAC p.c.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS Santa Cruz de Tenerife

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, Turístico 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 característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 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 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:

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General
ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS Santa Cruz de Tenerife
La Secretaria de la COTMAC
P.C.

Exp. Ref. Mod. Puntual 4/05
Folio N º 32

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

- 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, 2.14, 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, 2.32, 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 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS Santa Cruz de Tenerife
La Secretaria de la COTMAC
P. a

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de mayo de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

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.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno~~ de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOS SILOS SECRETARÍA TENERIFE

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBIERNO DE CANARIAS Santa Cruz de Tenerife
Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC
p.c.

El presente documento es FOTOCOPIA de su original que se me exhibe y retira.
Los Silos, a 17 de nov. de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

Exp. Ref. MOD PUNTUAL 1/05
Folio N.º 34

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 incluído 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.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente en // Sesión Plenaria // ~~Junta de Gobierno Local~~ // de esta Corporación celebrada el día 29-09-05
En La Villa de los Silos, a 30-01-06
El Secretario General
Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo de fecha: 20 DIC. 2006
La Secretaria de la COTMAC

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))	6.815,67	7.231,61
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.022,41	13.016,88
Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s))	0,48	0,93
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.841,44	4.399,42
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	----	1.672,82
Red Viaria interior (m2 (s))	5.925,85	690,24
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	-----	-----
SUPERFICIE TOTAL	14.582,96	13.994,09