

En sesión celebrada con fecha 25 de junio de 2003 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente aunque de forma parcial el Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona salvo lo establecido en el apartado tercero y las áreas que se mencionan en el apartado cuarto del acuerdo y a reserva de subsanación de forma previa a la publicación de las correcciones de las deficiencias detectadas y reflejadas en los informes técnico y jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio, del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y de otros organismos públicos.

A) CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

A1) Correcciones de las normas urbanísticas:

- Se ha procedido a la corrección de los siguiente artículos:
 - Normas urbanísticas generales (Ordenación Estructural):
 - Art. 2.1.2.A
 - Art. 2.1.4.1
 - Art. 2.1.8
 - Art. 2.2.2
 - Art. 3.0.6.2
 - Art. 5.1.1
 - Art. 5.2.7.5.b
 - Art. 5.1.5.4
 - Art. 5.2.3.2
 - Art. 5.2.4
 - Art. 5.3.2 b) y c)
 - Art. 5.3.2.3 a)

- Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada
(Ordenación pormenorizada)
 - Art. 3.2.2
 - Art. 3.2.4
 - Art. 3.2.6
 - Art. 3.2.8
 - Ficha del casco histórico Granadilla.
- Se elimina la compatibilidad del uso turístico y residencial de las parcelas del Plan Parcial Los Martines, estableciendo el uso residencial como único uso, ya que en las parcelas donde era compatible con el turístico, la Administración municipal tiene concedidas licencias para uso residencial.
- En el sector Los Martines, en las parcelas de uso residencial 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 y 11 las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 70 m² de superficie útil, salvo aquellas que han obtenido licencia con anterioridad a la aprobación provisional.

Se elimina la compatibilidad del uso turístico en las parcelas 5, 8 y 11.

Se adjunta Certificación del Secretario accidental del Ayuntamiento de Granadilla de Abona en el que se relacionan las licencias concedidas en el ámbito del sector Los Martines.

- En cuanto a la prohibición de tramitar cualquier instrumento de planeamiento o de gestión así como autorizar cualquier acto de ejecución (salvo los expresamente permitidos en el PIOT) en tanto no se apruebe el plan territorial parcial de la operación singular estructurante de la plataforma logística del sur en los ámbitos de Disa, Unelco, el sector de suelo urbanizable SP1 del Polígono Industrial y la ampliación del polígono industrial hasta el baranco del Río se ha recogido en:
 - En las fichas de los suelos urbanos de Unelco y Disa se ha establecido como instrucción que “en el supuesto de tramitación previa del Plan Especial al Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur se requerirá informe favorable del Cabildo Insular para su aprobación definitiva.”
 - En la ficha del sector de suelo urbanizable no ordenado del Polígono Industrial SP1 se ha establecido como instrucción que “el Plan Parcial no se podrá tramitar hasta la aprobación del Plan Territorial Parcial que establecerá las directrices y criterios para el desarrollo de la Operación Singular Estructurante de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife. Si el Plan Territorial estableciera parámetros más restrictivos, éstos sustituirán a los reflejados en esta ficha.”
 - El ámbito de la ampliación del polígono industrial hasta el barranco del Río es un suelo de protección de infraestructuras del Puerto de Granadilla y por lo tanto sujeto a la legislación de Puertos de Estado.

A2) Correcciones de carácter ambiental

- En el anexo del documento de información del Tomo IV se incluye el plano de información IA-1 de Espacios Naturales Protegidos, que sustituye al anterior, donde se refleja el área de sensibilidad ecológica, que siendo externo al ámbito territorial de aquellos se extiende contiguo a la Reserva Natural Especial de Montaña Roja.
- En el anexo del documento de información del Tomo IV se complementa el inventario de especies de flora y fauna incluido en el Tomo IV de la Memoria de Información indicando cuáles de las especies incluidas se encuentran en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001, de 23 de julio).
- En el anexo del documento de información del Tomo IV se incluye la valoración visual del paisaje, tal y como exige el artículo 10.3.b) del Decreto 35/1995 y se realiza su plasmación cartográfica en el plano IA-19 sobre calidad visual del paisaje.
- Se redelimita y amplía en el entorno del ámbito de El Vicácaro la zona de interés florístico de *Anagyris latifolia* recategorizándose como suelo rústico de protección paisajística.
- El suelo al este de Toponegro y al norte del núcleo de Los Martines, incluyendo los ámbitos de interés ambiental delimitados en el PIOT se ha recategorizado como suelo rústico de protección paisajística, salvo los suelos transformados como el de la antigua urbanización El Topo.

- En el suelo situado entre la infraestructura aeroportuaria y el límite con el municipio de San Miguel de Abona se ha recategorizado como suelo rústico de protección natural una pequeña área de interés faunístico.
- Los ámbitos antes clasificado como suelo rústico de protección territorial 3, salvo el lindante con la Montaña de Las Tabaibas, se han recategorizado como suelo rústico de protección paisajística 2 en el suelo situado al este del núcleo de Cruz de Tea y como suelo rústico de protección agrícola tradicional 2 las zonas de la medianía alta del municipio.
- El cono volcánico de Montaña Acojeja, al sureste del casco de Granadilla, se clasifica como suelo rústico de protección natural.
- En el entorno del Monumento Natural de Montaña Ifara, entre éste y la vía de circunvalación prevista del núcleo de San Isidro, se ha recategorizado como suelo rústico de protección paisajística aquellos terrenos que conservan los rasgos fisiográficos originales.
- Se ha recategorizado como suelo rústico de protección agrícola intensivo los suelos con alta potencialidad agrícola, situados al norte de la TF-1 de La Asomada, Los Lomitos, desde Montaña Yaco hasta el monumento natural de las Montañas de Ifara y Los Riscos y el suelo localizado entre el aeropuerto y el polígono industrial aguas abajo de la vía de conexión entre ambos.
- El ámbito de Lomo de Manuel Díaz-Lomo el Vallito comprendido entre el Monumento Natural de Los Derriscaderos y la pieza de suelo rústico de protección minera de Malpasito se recategoriza como suelo rústico de protección agrícola tradicional, salvo en aquellos suelos actualmente ocupados con invernaderos en los

que se mantiene la clasificación de suelo rústico de protección agrícola intensivo.

- En la franja costera comprendida entre La Tejita y Los Abrigos se mantiene como suelo rústico de protección agrícola intensivo los suelos actualmente ocupados por invernaderos y se recategorizan como suelo rústico de protección paisajística los terrenos cuyas características fisiográficas no han sido transformadas. Los 100 metros de servidumbre de protección de la costa se clasifican como rústico de protección costera.
- Se recategoriza como suelo rústico de protección paisajística el Barranco de la Barca, entre el viario que une el aeropuerto, el polígono y el mar, al estar incluido en un área de protección ambiental del PIOT.
- Se ha recategorizado como suelo rústico de protección agrícola tradicional 2 el área Casa de Los Quemados y Barranco de Ifara.
- Se ha redelimitado el ámbito del suelo rústico de protección minera en Malpasito con el fin de hacer coincidir los límites del suelo rústico de protección minera con las áreas de mayor potencialidad extractiva.

A3) Correcciones en cuanto a la clasificación y categorización del suelo

- En el sector de suelo urbanizable Médano Park se establece como determinación del Plan General una parcela con una superficie mínima de 5.500 m² destinada a uso docente. La posición de este equipamiento se considera vinculante en su borde norte.

- Los suelos clasificados como rústico de protección de infraestructuras con destino a estacionamiento de vehículos industriales y taxis se han recategorizado como suelo rústico de protección territorial.

A4) Sistema generales

- En el epígrafe 6.11.1 de la Memoria de Ordenación sobre sistemas generales de espacios libres se incorporan los sistemas generales de espacios libres, plazas y parques, y se comprueba que superan los 5 m² por habitante según lo dispuesto en la legislación vigente
- Se delimita la unidad de actuación Mencey en el núcleo de Granadilla con el fin de establecer un equipamiento docente.
- En relación a la prolongación del viario que bordea los sectores de suelo urbanizable situados al Este de San Isidro hasta conectar con la circunvalación exterior del núcleo previsto se ha determinado su no idoneidad ya que la ordenación estructural establecida por el Plan General es la más adecuada para el municipio al configurarse como un mallado ortogonal, por lo que se mantiene la ordenación propuesta en el documento de aprobación provisional funcionando como vías de ronda provisionales hasta el desarrollo final del modelo, las dos vías previstas en los sectores de suelo urbanizable Las Acacias y La Jurada, tal y como se reflejan en las fichas de los sectores generales viarios.

- El viario de circunvalación de Los Abrigos en el área de Aguadulce se rectifica para adaptar su trazado a las exigencias de una vía de este tipo.

B) CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS TURÍSTICAS DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO Y TRANSPORTE

- El uso característico del antiguo Plan Parcial El Médano Beach se modifica a turístico.
- El estándar de densidad en el suelo urbano de Costabella se ha modificado con el fin de cumplir el estándar de densidad de 60 m² de parcela por plaza alojativa en virtud de lo establecido en el artículo 5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos. Produciéndose una reducción de las plazas alojativas.
- Se ha incorporado a la ficha del sector de suelo urbanizable ordenado de Canarias Sol la determinación de que el Plan Parcial deberá adaptarse a las determinaciones sobre estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos establecidos en el artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- En el epígrafe 6.5 C) de la Memoria de Ordenación sobre el desarrollo turístico se ha establecido con carácter indicativo el número máximo de plazas de turismo rural que se podrían desarrollar. Expresándose en el cuadro resumen de la oferta turística que en el número de plazas alojativas no se encuentran

incluidas las 1.150 plazas de turismo rural que se podrían desarrollar.

- Correcciones de las normas urbanísticas:
 - Se ha procedido a la corrección de los siguiente artículos:
 - Normas urbanísticas generales (Ordenación Estructural):
 - Art. 5.2.1.6
 - Art. 5.2.3.2
 - Art. 5.2.7.2
 - Normas urbanísticas de ordenación pormenorizada (Ordenación pormenorizada)
 - Art. 5.2.5.4
 - Art. 5.3.2
 - Art. 5.3.3.1
 - Art. 5.3.10
 - Art. 5.3.3.2
 - Art. 5.3.5.3
 - Art. 5.3.6.2

C) CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS.

- En los planos de estructura general y de ordenación pormenorizada se reflejan las líneas de edificación correspondientes a las carreteras de interés general, estableciéndose para la autopista TF-1 la línea de edificación a 50 metros medidos desde el borde de la calzada.

- Se han rectificado el artículo 5.2.6.3 de las normas urbanísticas generales y la en la ficha del sistema general viario de la TF-1.

D) CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE.

- Se ha elaborado una ficha específica para cada sistema general viario de nueva creación o modificación de los existentes propuesto en la que se recogen la denominación de la vía, el tramo, la función territorial, tipología, el instrumento de ordenación complementario, obtención del suelo, agente que lo ejecuta, instrucciones y determinaciones, trazado en el que se reflejan las rasantes en los puntos de cruce, pendientes media de los diferentes tramos y las secciones tipo.

Para las vías incluidas en el Plan Territorial Parcial y del viario existente se ha elaborado una ficha sobre las instrucciones y determinaciones de aplicación a cada caso.

Todas estas fichas se encuentran incluidas en el fichero de ámbitos urbanísticos y del sistema general viario.

E) CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS.

- En los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP2.2 de Cruz de Tea se han destinado una parcela de propiedad municipal para el emplazamiento del Depósito Regulador de Agua en el nuevo emplazamiento que posibilita las mejores condiciones de utilización en relación con el inicialmente planteado.

F) CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.

- En el epígrafe 8 de la Memoria en el ámbito de Los Abrigos y El Médano se ha procedido a reflejar lo señalado en el punto 4b) del informe.

G) NORMATIVA ESTRUCTURAL SUSPENDIDA

- Se ha procedido a la corrección de los siguiente artículos:
 - Normas urbanísticas generales (Ordenación Estructural):
 - Se elimina el artículo 5.1.1.3
 - Art. 5.1.5.4
 - Art. 5.3.2.2 a)
 - Art. 5.3.2.2 c)

H) ÁMBITOS SUSPENDIDOS

- A continuación se incorpora un cuadro donde se establece la clasificación y categorización del suelo delimitado en el documento para aprobación provisional y la reclasificaciones efectuadas en el Texto Refundido.

Ámbito	Clasificación suelo aprobación provisional	Clasificación suelo Texto Refundido
Los Cardones	Urbano no consolidado	Urbanizable ordenado
Atogo	Urbano	Asentamiento rural y se delimita la unidad de actuación Atogo

Arenas del Mar	Urbanizable ordenado residencial	Urbanizable no sectorizado turístico (en la parte no urbanizada ni edificada) y urbano no consolidado (en la parte urbanizada y edificada)
Puerto de Los Abrigos	Urbanizable no ordenado terciario/equipamiento	Rústico de Protección Paisajística 1 y Rústico de Protección Costera (la zona de la costa)
Mar Vela	Urbanizable no ordenado residencial	Rústico de Protección Costera (la zona de la Costa) y Rústico de Protección Territorial 1(la parte alta)
La Tejita	Urbanizable no ordenado residencial	Rústico de Protección Territorial 2
Aguadulce 2	Urbanizable no ordenado residencial	Rústico de Protección Territorial 1(zona al norte de la vía) y Rústico de Protección Costera (la zona de la costa)
Altamira 1	Urbano consolidado	Se mantiene como suelo urbano consolidado la parte Sur del ámbito y se delimita la UA Altamira como suelo urbano no consolidado
Altamira 2	Urbano consolidado	Asentamiento rural adaptando el ámbito al suelo consolidado por la edificación
Atogo	Urbanizable no ordenado industrial	Rústico de Protección Territorial 1 y la parte del barranco rústico de protección paisajística y parte asentamiento rural.
Norte de El Médano	Urbanizable no sectorizado residencial diferido	En parte Rústico de Protección Territorial 1 y en parte Rústico de Protección Territorial 2

Barranco de La Barca	Rústico de Protección Territorial 2	Rústico de Protección Paisajística
----------------------	-------------------------------------	------------------------------------

- Por aplicación directa de la Disposición Adicional Cuarta 1ª de las Directrices de Ordenación General y del Turismo el sector de Arenas del Mar en la parte no edificada ni urbanizada queda clasificado como suelo urbanizable no sectorizado turístico.
- Se ha realizado la justificación de la adecuación de los asentamientos rurales al PIOT en el epígrafe 5.1.C)c de la Memoria de Ordenación.
- El sector de suelo urbanizable no ordenado residencial de Las Tabaibas mantiene su clasificación, ya que se considera necesario y fundamental para resolver el déficit de carácter estructural del núcleo de San Isidro.

El equilibrio entre las tensiones de desarrollo socio-económico y la capacidad de acogida del territorio hace necesario regular el aprovechamiento racional de los recursos de forma que su consumo responda a las necesidades presentes y las que en el trámite de la vigencia del plan se estimen imprescindibles. Por tanto una política urbanística integral del municipio en congruencia con los principios antes descritos no puede desconocer ni el proceso acelerado de edificación y urbanización que supone al núcleo de San Isidro ni la estrategia diseñada por el Plan General para abordar, encauzando y dirigiendo esas tensiones planteadas por otras administraciones, que prevén la ubicación de las grandes infraestructuras de transportes de la Isla en Granadilla de Abona. Es la existencia de tales infraestructuras lo que determina cualquier acercamiento a la planificación urbanística o territorial de Granadilla

y lo que obliga a cualquier plan de ordenación a establecer y prever las consecuencias sociales de la implantación de esas instalaciones.

Es en ese marco donde el Plan General refleja las estrategias de política municipal dirigida a afrontar las previsibles demandas de viviendas y servicios y la urgente necesidad de dotar al núcleo de San Isidro de los equipamientos y dotaciones a la escala adecuada que de cumplida respuesta a lo que demanda el actual estado de desarrollo socio-económico de la población y lo que se exija en el futuro, sin olvidar la imposibilidad de hacer un ejercicio de prever con exactitud cuales serán los movimientos de población y en que cantidad estarán en disposición de asentarse en Granadilla. Todo ello ante la llamada de los puestos de trabajo que esas infraestructuras pueden generar.

Ante este reto la política municipal ha estado dirigida por un lado en comprometer una fuerte presencia de la Administración pública, a través de las empresas públicas creadas al efecto, en la compra de suelo urbanizable y en la construcción de viviendas y, por otro lado, en la superficie oferta de suelo urbanizable en el mercado. El primer objetivo se ha cubierto rodeando el núcleo de San Isidro por su lado Oeste de suelo urbanizable, propiedad de Gestur Tenerife, empresa pública dependiente del Gobierno de Canarias, y cerrando el mismo núcleo por el lado Este con la disposición de una bolsa de suelo importante con las características contenidas en el convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento según se ha expresado anteriormente, si bien a fin de que este suelo no distorsione la política municipal se difiere su ordenación hasta pasados cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General.

Esta política es coherente con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, al que por cierto este plan no tiene porque adaptarse ni observar sus determinaciones, ya que el mismo PIOT define el modelo Insular de Abona en el artículo 2.2.4.4. Infraestructuras como elementos integrantes del mismo dos infraestructuras de comunicaciones con el exterior de la Isla:

Puerto de Granadilla, concebido como la infraestructura de abastecimiento básico de la isla que ha de disponer de los espacios y servicios en el propio área, y el Aeropuerto de Reina Sofía incluido junto al puerto y el polígono dentro de la Operación Singular Estructurante.

Además al referirse al núcleo de San Isidro el PIOT lo describe como destinado a tener un importante papel vinculado a las operaciones estructurantes antes descritas y reconociendo una fuerte capacidad expansiva y proponiendo el suelo circundante como de protección territorial a fin de incorporarlo según su ritmo de crecimiento.

Ningún plan de ordenación integral de un determinado territorio puede ser ajeno a la realidad que acomete y, en este sentido, como ya se ha avanzado, parece indudable que el desarrollo de esas instalaciones, unido al crecimiento urbano experimentado por el núcleo de Granadilla en general en los últimos años, hace prever que llevará aparejado una intensificación de la expansión urbana de San Isidro pues es clara que las políticas económicas del tipo pretendido tienen su reflejo territorial y social sobre el territorio municipal en el que se actúa lo que obliga a la Administración responsable, Ayuntamiento, ha prevenir los fenómenos marginales pero con presencia actual en San Isidro ligados al tema de la inmigración extranjera legal o ilegal, a la implantación de

autoconstrucción en suelo rústico ante la ausencia de suelo urbanizable en el mercado lo que ahora se intenta paliar con la presencia pública como ya se ha indicado anteriormente a través de Gestur Tenerife, teniendo en cuenta la conversión de San Isidro en la ciudad dormitorio ligada a los núcleos turísticos.

Otro aspecto que el plan no podía desconocer es la necesidad de que la intervención de la Administración en el planeamiento urbanístico no pueda ser unidireccional, sino que además de los aspectos antes reseñados ha de dirigirse a la regulación del mercado del suelo de forma que la actuación conjunta de las medidas descritas, junto a la obligación de destinar el 40% de la edificabilidad a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública incidirán en la moderación del precio tanto del suelo como de las viviendas.

La falta de previsión administrativa ante los fenómenos socio-económicos tuvo en su momento la consecuencia de la aparición del fenómeno de la edificación marginal en el ámbito del área metropolitana y la carencia de su previsión resulta llamativa en el PIOT donde después de describir la operación singular estructurante muestra una absoluta falta de atención el hecho de que los fenómenos sociales son autónomos y funcionan al margen de la Administración y de sus estudios tecnocráticos ya que no existe en el PIOT una correspondencia entre lo planteado y las medidas que se proponen, sólo así se explica que el área urbana de San Isidro ni siquiera recoja planes de ejecución actual lo que no puede impedir que la Administración local adopte las medidas necesarias en orden a la política de suelo descrita.

Esta realidad viene asimismo reconocida en el documento sobre el compromiso para el desarrollo del sistema portuario de Tenerife (que se anexa) suscrito por los Presidentes del Gobierno de Canarias, Cabildo de Tenerife, Autoridad Portuaria y el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Granadilla de Abona donde expresamente se lee que: “se fomente la concentración en Santa Cruz y Granadilla de la actividad económica y logística, minimizando la presión sobre el territorio de la Isla de Tenerife de por sí escaso”.

El Avance del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur elaborado por el Cabildo Insular de Tenerife estima que un Parque de Actividades Logísticas (tipo ZAL portuaria, Parques de Logística y Distribución) de unas 25 a 30 Has de superficie media bruta total podría generar del orden de los 1.000 a 1.200 empleos directos, una vez que se ponga en marcha la Plataforma. Esta cantidad podría duplicarse en Parques de Actividad Industrial y de Servicios. Dado que la Plataforma Logística del Sur tiene capacidad para desarrollar más de 30 Parques de Actividad, supondría la creación de 30.000 a 36.000 nuevos puestos de trabajo, con una previsión de 30 a 40 años.

También, se deberá tener en cuenta el efecto inducido, a estos puestos de trabajo que se obtendrían de forma directa se les debe aplicar un factor multiplicador en el entorno de 2,5, lo que supondría una creación indirecta de 75.000 nuevos puestos de trabajo, que unidos a los que se crean de forma directa, suponen unos 105.000 nuevos puestos de trabajo en su hipótesis mínima.

Considerando que 1,5 personas de cada familia van a cubrir esos puestos de trabajo, obtenemos que se verán beneficiadas 70.000 familias, que suponen igual número de viviendas.

Dado que se ha establecido el desarrollo para 30 o 40 años, suponemos la necesidad de que se demande un 30% de las viviendas en los diez primeros años, lo que supone 21.000 viviendas para igual número de familias, que a razón de 3 habitantes por familia serán 63.000 habitantes.

Dado que como se establece en el documento de Avance del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur este potencial de empleo deberá generar un entorno territorial y social adecuado que incluya la fijación territorial del mismo a su entorno comarcal, se deberá prever la existencia de suelo con destino residencial en el entorno, ya que previsiblemente, al menos, un 50% de las anteriores familias fijaran su nueva residencia en San Isidro, que demandaran unas 10.500 viviendas para 31.500 habitantes cada diez años.

Añade este documento de Avance que el reto de la oferta residencial no se limitará, previsiblemente, a la oferta cualificada, sino también hacia la población trabajadora que demande la Plataforma Logística del Sur, con posible incidencia en procesos inmigratorios que será necesario prever.

La consecuencia de este reconocimiento de la realidad que se ha explicitado justifica cumplidamente la clasificación del Sector de Las Tabaibas como forma de respuesta a los problemas urbanísticos consecuencia de las decisiones territoriales y económicas adoptadas en los planes territoriales.

A continuación se realiza un análisis del incremento de población que se producirá en San Isidro.

En el suelo urbano de San Isidro se han delimitado 27 unidades de actuación, de las que 25 son las consideradas de régimen transitorio, al haberse iniciado su desarrollo conforme al régimen derivado de un instrumento de planeamiento anterior.

De estas 27 unidades de actuación delimitadas, se deberán distinguir aquellas unidades de actuación con un gran número de pequeños propietarios, producto de un parcelario muy fragmentado, en muchos casos, debido a la previa existencia de una parcelación que no tuvo tramitación administrativa y aquellas otras unidades de actuación en las que ya se han iniciado e incluso finalizado las edificaciones, lo que hace un total de 20 unidades de actuación que no serán tenidas en cuenta para el cálculo de habitantes que se va a proceder a realizar, al no posibilitar desarrollos de mediana y gran dimensión y en ningún caso desarrollos de Viviendas Públicas.

En el plano que se adjunta de San Isidro se ha procedido a diferenciar las edificaciones existentes según el año de construcción desde la anteriores a 1999 hasta el año 2004. En este plano se comprueba el grado de consolidación en aquellas unidades y sectores de propietario único en donde se confirman grandes parcelas (U A Mata A, UA Chasnaflor, UA Mata B, UA Ucanca, UA La Hoyita, UA Hernández Oramas y los sectores de suelo urbanizable de Los Cardones y La Jurada) y el suelo vacante de edificaciones.

En relación a este plano se adjuntan dos cuadros en donde se recogen el número de licencias solicitadas en los últimos seis años y la superficie edificable que representa y los ámbitos donde se han solicitado las licencias.

SOLICITUDES DE LICENCIA EN LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS

AÑO	Nº DE LICENCIAS	SUP. EDIFICABLE M²e
1.999	29	74.495
2.000	47	61.292
2.001	45	65.184
2.002	46	73.825
2.003	52	85.393
2.004	63	93.020
TOTAL	282	453.209

ÁMBITOS EN LOS QUE SE SOLICITAN LAS LICENCIAS

ÁMBITO	Nº DE LICENCIAS 1.999/2.004	
	Nº	Superficies
U.A. YACO 1	1	8.728
U.A. YACO 2	2	5.417
U.A. CARRETERA DE CHIMICHE A	0	0
U.A. CARRETERA DE CHIMICHE B	3	2.332
U.A. POMAR FRIAS	3	5.987
U.A. PONCELA	9	10.787
U.A. CHASNAFLOR	5	19.946
U.A. MARQUEZ CANO	2	623
U.A. CAMPO DE FUTBOL	2	1.268
U.A. MATA A	8	25.559
U.A. CARRETERA A GRANADILLA	0	0
U.A. FINCA DEL MARQUES	5	1.811
U.A. HERNANDEZ ORAMAS	3	14.067
U.A. CASTRO	7	3.336
U.A. ROBAYNA	6	3.320
U.A. ATOGO A	2	7.309
U.A. ATOGO B	2	6.830
U.A. ATOGO C	1	320
U.A. LA HOYITA	10	19.715
U.A. ARURE	0	0
U.A. CHUCHURUMBACHE	0	0
U.A. MATA B	6	19.847
U.A. LOS LLANOS	2	1.657
U.A. ATXONA	2	2.296
U.A. INVERNADEROS A	1	3.425
U.A. INVERNADEROS B	1	5.485
U.A. UCANCA	5	12.514
U.A. TOLEDO	0	0
P.P. LOS CARDONES	32	79.847
P.P. EL SALTADERO	0	0
P.P. CHO PORTADA	0	0
P.P. LAS ACACIAS	0	0
P.P. LA JURADA	14	41.930
SUELO URBANO DIRECTO	147	161.367
TOTAL	282	453.209

Una vez realizadas las anteriores consideraciones se adjunta un cuadro resumen en el que para el suelo urbano se incluyen las 7 unidades de actuación en las que por sus condiciones se prevé que se puedan desarrollar nuevas promociones de viviendas de tamaño mediano o grande, al no estar incluidas en los supuestos anteriormente relacionados, además de los sectores de suelo urbanizable ordenado no edificados y los no ordenados. En las unidades de actuación Atogo A y Toledo el cálculo se realiza sobre el 60% de la superficie residencial y en el sector de suelo urbanizable La Jurada sobre el 40% de la superficie residencial, ya que el resto de la superficie de uso residencial se encuentra ya construida o en construcción. Para las diferentes clases de suelo se extraen los datos del fichero de ámbitos urbanísticos sobre superficie de suelo y construida de uso residencial, número de viviendas y habitantes, superficie de suelo y construida y coeficiente de edificabilidad de todo el ámbito.

ÁMBITOS					TOTAL		
	TOTAL RESIDENCIAL				SUPERFICIE	S. EDIFICABLE	C. EDIFICAB.
	m ² s	m ² c	Vda.	Hab.	m ² s	m ² c	m ² c/m ² s
U.A. ATOGO A (60%)	3.417	5.532	55	180	9.532	14.568	1,528
U.A. ATOGO C	11.869	20.455	189	615	26.397	27.598	1,045
U.A. CARRETERA DE CHIMICHE A	12.541	8.277	63	204	34.277	20.872	0,609
U.A. CARRETERA DE GRANADILLA	7.515	12.100	121	393	16.572	18.150	1,095
U.A. INVERNADEROS A	5.493	10.586	106	344	14.419	15.910	1.103
U.A. INVERNADEROS B	9.321	18.643	186	606	21.218	27.964	1,318
U.A. TOLEDO (60%)	3.829	5.914	59	192	16.355	15.669	0,958
TOTAL URBANO U. A:	53.985	81.507	779	2.534	138.770	140.731	1,014
CUEVAS DE CHO PORTADA	28.437	39.499	395	1.284	79.128	47.418	0,599
LAS ACACIAS	29.890	34.456	351	1.140	76.600	50.216	0,656
LA JURADA (40%)	29.222	40.965	372	1.208	241.065	144.479	0,599
TOTAL URBANIZABLE ORDENADO:	87.549	114.920	1118	3.632	396.793	242.113	0,610
CUMBRES DE YACO			259	841	43.237	25.942	0,600
FINCA DEL MARQUÉS			382	1.242	54.613	43.690	0,800
NOROESTE			874	2.840	124.856	99.885	0,800
LAS TABAIBAS			3.685	11.976	526.520	421.216	0,800
TOTAL URBANIZABLE NO ORDENADO:			5.200	16.899	749.226	590.733	0,788
TOTAL:			7.097	23.065	1.284.789	973.577	0,757

Del anterior cuadro se desprende una población total de 23.065 habitantes, y de 11.089 habitantes si no se incluyera el sector de suelo urbanizable no ordenado de Las Tabaibas.

Del epígrafe 6.4.2 de la Memoria de Ordenación sobre Hipótesis de Proyección Poblacional se obtiene el dato de que el crecimiento medio anual de habitantes en Granadilla de Abona ha sido en torno a 3.500 habitantes.

Si consideramos que el 60% de este incremento de habitantes anual (3.500) se produce en San Isidro, obtenemos que San Isidro aumenta su población cada año en 2.100 habitantes. ($3.500 \times 60 \% = 2.100$). Este número de habitantes es acorde con las edificabilidades reflejadas en el cuadro adjuntado anteriormente de licencias concedidas.

Suponiendo que el 75% del incremento de población considerado de 2.100 habitantes se va a producir en las áreas que hemos considerado en el cuadro anterior, se obtiene que 1.575 habitantes residirán en estas zonas. ($2.100 \times 75\% = 1.575$)

Dado que la hipótesis de proyección poblacional realizada es para los próximos diez años, el incremento de población previsible en estas zonas de San Isidro será de 15.750 habitantes. ($1.575 \times 10 = 15.750$). Esta previsión es muy inferior a las que se derivan de las estimaciones del Avance del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur de 31.500 habitantes para un periodo de diez años. Sin embargo, para el cálculo que se realiza a continuación se utilizará el valor más conservador de 15.750 habitantes.

Este número de habitantes (15.750) es superior al obtenido del cálculo realizado en el anterior cuadro si no se incluyera el sector de suelo urbanizable no ordenado de Las Tabaibas (11.089).

Se prevé que el grado de colmatación de la edificación prevista en la ordenación sea del 60% del suelo antes reseñado en un periodo de diez años lo que conllevará a que sólo se desarrollen viviendas para 6.653 habitantes. ($11.089 \times 60 \% = 6.653$), no teniendo en cuenta el sector de Las Tabaibas.

Por lo tanto, será necesario habilitar más suelo para albergar al crecimiento de población previsible, ya que según el cálculo anteriormente realizado faltará suelo para 9.097 habitantes. ($15.750 - 6.653 = 9.097$), lo que se logrará paliar con el desarrollo del sector de suelo urbanizable no ordenado Las Tabaibas, ya que los 9.097 habitantes representan un 75,96% con respecto a los habitantes previstos en Las Tabaibas (11.976 habitantes).

En el sector de Las Tabaibas se deberá destinar como mínimo el 40% de la edificabilidad total a edificación de viviendas protegidas, lo que supone 168.486 m²c, superior al mínimo exigido legalmente. Esta medida se encuentra en consonancia con lo manifestado por el Consejero de Infraestructuras, Vivienda y Transporte, de modificar la legislación vigente para reducir al mínimo el trámite que ahora deben cumplimentar los ayuntamientos para crear suelo destinado a viviendas de protección oficial. Por lo tanto, con el suelo para viviendas protegidas que se ofertará en este sector sin necesidad de modificar el planeamiento general se logrará paliar el déficit existente, que es uno de los objetivos prioritarios de este Plan General.

Además, para el desarrollo del sector Las Tabaibas se deberá de destinar un mínimo de 168.486 m²s a espacios libres y dotaciones y 60.404 m²s a sistemas generales. En estos sistemas generales se encuentran incluido el sistema general viario (vía de ronda oeste), la zona ajardinada de protección (41.300 m²) y el parque urbano (9.004 m²). Habrán de destinarse, de las dotaciones de cesión gratuita (84.243 m²), 44.735 m² a uso docente que completarán los 10.000 m²s del sistema general. Para uso sanitario se destinan 10.000 m²s, y el resto se deben prever usos culturales, deportivos y administración pública.

Serán a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales y espacios libres) y exteriores (infraestructuras de servicios) con independencia de su condición de sistemas generales o locales y las demás obligaciones contenidas en la ficha del sector y en el Convenio Urbanístico.

- En el epígrafe 6.8 de la Memoria de Ordenación se realiza la justificación de la adecuación del sector de suelo urbanizable industrial La Montañita al Plan Insular y al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- En el epígrafe 6.7 de la Memoria de Ordenación se realiza la justificación de la adecuación del sector de suelo urbanizable La Trinchera al Plan Insular.
- En los ámbitos de Canarias Sol, La Mareta, Costabella, El Tapado, Arenas del Mar, Ensenada Pelada y Médano Beach se han modificado sus fichas estableciendo una dimensión mínima de vivienda de 100 m² útiles, las dimensiones mínimas de las piezas, los estándares del equipamiento complementario de las parcelas en función de un número mínimo de viviendas. El parámetro de densidad de 60 m² de solar por habitante entendiéndose que una vivienda se ocupa por 3 habitantes se aplica prácticamente en todos los casos. Los casos en los que esto no ocurre es en Los Martines, de acuerdo con lo señalado anteriormente en el punto A1 sobre este sector, en 3 parcelas de la tipología CJ3.2 de La Mareta y en Costabella en el área al Norte de la vía de El Médano a Los Abrigos.

En virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera Tercera de las Directrices de Ordenación General y del Turismo los planes generales ya aprobados provisionalmente y pendientes de aprobación definitiva podrán proseguir su tramitación y no adaptarse a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, salvo en lo concerniente a las normas de aplicación directa y Disposiciones Adicionales y Transitorias, como es el caso del Plan General de Granadilla de Abona.

En relación a la determinación de que las viviendas deben de tener una dimensión mínima de 100 m² útiles, el Ayuntamiento entiende que en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera Sexta de las Directrices de Ordenación General y del Turismo que remite a lo establecido en el apartado 2.b de la Directriz 19 de la Ordenación del Turismo, al ser una norma de aplicación directa si le es de aplicación al Plan General de Granadilla de Abona y por lo tanto, se incluye esta determinación, también se ha incluido la determinación sobre las dimensiones mínimas de las piezas al ser un parámetro coherente con las dimensión mínima de 100 m² útiles de las viviendas. En relación al equipamiento complementario se ha establecido en las diferentes fichas el estándar mínimo de 28 m² de jardines por vivienda.

Sin embargo, lo determinado por la COTMAC, a instancias del Cabildo Insular sobre el parámetro de densidad de 60 m² de solar por habitante, se considera que no es de aplicación al Plan General, al no ser normas de aplicación directa y que sólo podría venir impuesto en un futuro por el Plan Territorial Especial Turístico que se elabore o por el planeamiento general que se desarrolle en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera Segunda de las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Por lo que estos parámetros al no ser de obligado cumplimiento por

no ser normas de directa aplicación se han establecido donde se han podido.

En cualquier caso, como ya se indicó, el parámetro de densidad de 60 m² de solar por habitante no se aplica en Los Martines, en tres parcelas de la tipología CJ3.2 de La Mareta y en Costabella en el área al Norte de la vía de El Médano a Los Abrigos.

El ámbito de Costabella se ha clasificado como suelo urbano consolidado ya que la urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento. Sin embargo, en base a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con la propiedad y con el fin de cualificar la oferta turística se produce una modificación de la ordenación consistente en destinar a uso hotelero dos parcelas y en modificar el emplazamiento de las zonas verdes por lo que se deberá readaptar el proyecto de compensación y urbanización a la ordenación establecida por el Plan General, en base a lo estipulado en el citado convenio urbanístico. Esta modificación no está sujeta al Plan Territorial Especial, al ser una de las excepciones establecidas en la Disposición Transitoria Primera Cuarta de las Directrices de Ordenación General y del Turismo ya que el Plan General de Granadilla de Abona es una revisión y adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

- Se mantiene la ordenación pormenorizada del Sector Canarias Sol, conservando el destino turístico de las parcelas con este uso establecido en el Plan Parcial vigente añadiendo en su ficha las determinaciones señaladas en el punto anterior.