

CUMPLIMIENTO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE HARÍA DE LA LEY 22/1988 DE COSTAS.

La ordenación establecida por el PGO en los núcleos de litoral es, en términos generales, acreedora de la establecida por la Delimitación de Suelo Urbano-Núcleos de Litoral aprobada definitivamente en el año 1993; este documento ya reconocía una realidad existente en gran parte y ha servido de base para su consolidación a lo largo de los años en que ha estado vigente.

Conviene, por otra parte y antes de entrar en la explicación detallada de la ordenación hacer algunas observaciones sobre los antecedentes que han llevado a la situación actual, sobre la situación en que nos encontramos y sobre el informe evacuado por la Dirección General de Costas en relación a la ordenación establecida en el documento de aprobación inicial del PGO.

En primer lugar hay que señalar que la consolidación de parte de los frentes litorales de los núcleos de Órzola, Punta Mujeres y Arrieta no es una propuesta del PGO, sino una situación de hecho, anterior desde luego a la Delimitación Suelo de Núcleos de Litoral (en adelante DSU-NL) aprobada definitivamente en el año 1993.

No obstante, se han introducido algunas modificaciones que tratan de mejorar el tratamiento de la fachada marítima y recuperar espacios no edificados en el borde litoral. Desde este punto de vista cabe señalar la recuperación como espacios libres de tres amplias parcelas, edificables según el plan vigente, junto a los embarcaderos de Órzola, Punta Mujeres y Arrieta y la liberación de tráfico de los frentes litorales completando la red de accesos con itinerarios alternativos a los inmediatos al litoral.

El PGO recoge las manzanas ya consolidadas por la edificación de manteniendo sus alineaciones y tipología, pero se ha incidido en una mejora de la normativa de aplicación, disminuyendo la edificabilidad de 1,8 a 1,5 m² por m² en edificación cerrada y prohibiendo con carácter general la edificación de cualquier tipo de cuerpos sobre la cubierta así como la ubicación de depósitos de agua, fijando la diferencia máxima de nivel entre la planta baja y la rasante de la vía, todo ello con el objetivo de disminuir el impacto de las edificaciones reduciendo la altura que alcanzan.

Por otra parte se realiza un proceso de liberación de terrenos no edificados (aunque si edificables según la DSU-NL) en posiciones estratégicas en cada uno de los núcleos. Así se califican como Sistemas Generales de espacios libre 1.426 m² junto al embarcadero de Órzola; 8.260 m² junto al embarcadero de Arrieta y 2.606 m² junto a la Playa de La Garita también en Arrieta; y 2.250 m² en Punta Mujeres. En total 14.5442 m² de suelo edificable según la DSU-NL que pasan a ser Sistema General de Espacio Libre.

El informe de la Dirección General de Costas de 21 de junio de 2006 venía a poner de relieve, no obstante, la carencia de consolidación edificatoria de buena parte del frente litoral en cuanto a la materialización del aprovechamiento otorgado 2 plantas en tipología de edificación cerrada, que tendría que estar materializado en un 75%

para que pudiera concederse licencia en virtud de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas.

Una vez expuestas estas consideraciones, cabe profundizar en el estudio de una situación compleja, que se ha analizado con detenimiento para buscar soluciones adecuadas, proporcionadas y factibles.

A continuación y tramo a tramo para los distintos núcleos se describen los criterios de ordenación, la forma en que se materializa y el grado de cumplimiento de los preceptos de la D.T.3ª, haciendo especial hincapié en aquellos tramos en los que se podría plantear problemas de aplicación de la citada disposición transitoria.

ÓRZOLA:

Este núcleo de pescadores, escasamente poblado hasta los años sesenta, ha sufrido un espectacular crecimiento, centrado sobre todo en el frente litoral. El frente marítimo de Órzola consta de los tramos diferenciados separados entre sí por Las Salinas. Ambos se encuentran en un grado de consolidación avanzado, superior en la Avenida del Charco de la Pared con respecto a la Avenida del Caletón. En ambos se registran edificaciones recientes que han recibido informes favorables de la Dirección General de Costas; en todo el frente queda salvaguardada la servidumbre de protección. Un tercer tramo estaría constituido por el frente de la calle El Embarcadero, que como veremos ha sido calificado como sistema general de espacios libres.

Calle El Embarcadero.

En este tramo sólo existe una edificación en la servidumbre de protección del DPMT, y dos grandes solares, comprendidos entre ésta y el embarcadero, y que estarían afectados parcialmente por la servidumbre. Dichos solares son calificados como Sistema General de Espacio Libre (ver plano de ordenación 1-DP). Hasta el momento, estos terrenos, con una superficie de 1.426 m² estaban calificados para el uso residencial y tenían asignada una tipología de edificación cerrada, con 1.8 m²/m² de edificabilidad (ver plano de información: ordenación vigente: Órzola).

Esta actuación supone una mejora considerable del frente litoral del núcleo, al liberar un espacio estratégico frente al embarcadero para el uso público y responde a una iniciativa general del municipio para rescatar espacios estratégicos en el frente litoral.

La compensación a los propietarios se realiza mediante la adscripción de los terrenos a un sector de suelo urbanizable residencial situado a la entrada del núcleo.

Tramo 12: Frente a la Avenida del Caletón.

El tramo se ha venido consolidando con edificaciones cerradas de 1 y 2 plantas de altura, de acuerdo a lo previsto en la DSU-NL.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento. Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

En este tramo de 206,15 metros lineales de frente edificable, se han edificado un total de 10 edificaciones, quedando en la actualidad 3 parcelas libres de que totaliza un frente no edificado de 87 metros, superior al 25% del frente consolidable, que en este caso sería de 51,54 metros lineales. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán quedar fuera de ordenación, por lo que se califica la servidumbre de protección como espacio libre privado.

Tramo 34: Frente Charco de La Condesa.

El tramo se ha venido consolidando con edificaciones cerradas de 1 y 2 plantas de altura, de acuerdo a lo previsto en la DSU-NL.

Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento.

En este tramo de 141,83 metros lineales de frente edificable, se han edificado un total de 18 edificaciones, quedando en la actualidad 1 parcela libre de que totaliza un frente no edificado de 7,78 metros, inferior al 25% del frente consolidable, que en este caso sería de 35,46 metros lineales. Sin embargo las edificaciones de dos plantas son claramente una minoría y no alcanzan el 75%, por lo que la tipología dominante sería la cerrada de una planta. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En todo caso queda salvaguardada la servidumbre de protección, ocupada por un viario público.

Tramo 56: Avenida Charco de La Pared.

Este tramo está bordeado por una avenida inconclusa, pavimentada con asfalto, a cuyo borde se ha consolidado un compacto grupo de edificaciones que atienden a la tipología de edificación cerrada.

Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento.

En el extremo este del tramo se desclasifica una parcela no edificada y que en la actualidad es malpaís dado que no se encuentra inmersa en el frente edificado, sino que constituiría una prolongación del mismo y porque la titularidad registral de la parcela corresponde al Ayuntamiento de Haría.

En este tramo encontramos un total de 25 edificaciones en un tramo de 288 metros. Quedan libres tres parcelas de 4,92, 15,22 y 16,02 metros lineales, con lo que las parcelas a consolidar (36,16 ml) representan mucho menos del 25% de la longitud

del frente litoral (72,03 ml). Sin embargo las edificaciones de dos plantas son claramente una minoría y no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 38,8 ml) por lo que la tipología dominante sería la cerrada de una planta. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En todo caso queda salvaguardada la servidumbre de protección, ocupada por un viario público.

PUNTA MUJERES:

Al igual que en el caso de Órzola, Punta Mujeres era hasta los años setenta un pequeño pueblo de pescadores y salineros, que en un periodo de tiempo relativamente corto ha experimentado un extraordinario desarrollo que ha consolidado el núcleo más denso y de menor calidad (sin que ello tenga que ser necesariamente derivado de la densidad) del municipio.

La ordenación del frente litoral reconoce las parte ya consolidadas por la edificación e introduce dos medidas para intentar mejora la fachada urbana hacia el litoral. En primer lugar la peatonalización de dicho frente completando el sistema de accesos desde las vías situadas en segunda línea. En segundo lugar rescatando como espacio libre la zona de El Embarcadero, aún no construida, mediante la calificación como Sistema General de Espacio Libre de 2.250 m² y la adscripción de los suelos edificables a los sectores de suelo urbanizable delimitados como ampliación del núcleo.

Entrando en detalle, la ordenación del núcleo por tramos se estructura como se expresa en los apartados que siguen:

Al norte de la Calle Pared del Agua.

En esta zona encontramos tres manzanas cuya normativa de aplicación es la de edificación Abierta¹. Estas manzanas quedarían claramente excluidas de la casuística derivada de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas, por lo que, las nuevas edificaciones deberían respetar íntegramente la servidumbre de protección. No obstante se ha fijado en los planos la línea de retranqueo de la edificación, que garantiza el respeto de la servidumbre.

Tramo 12: Frente litoral de la calle La Seba.

Este tramo está bordeado por una avenida inconclusa, pavimentada con asfalto, a cuyo borde se ha consolidado un compacto grupo de edificaciones que atienden a la tipología de edificación cerrada.

Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento.

En este tramo encontramos un total de 14 edificaciones en un tramo de 242,30 metros. Quedan libres dos parcelas que totalizan de 33,93 metros lineales, con lo que

las parcelas a consolidar representan mucho menos del 25% de la longitud del frente litoral (60,58 ml). Sin embargo las edificaciones de dos plantas pese a ser mayoría, no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 140,74 ml) por lo que el tramo no podrá consolidarse con esta tipología. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, por otra parte se registra el hecho de que el deslinde del DPMT se encuentra situado a unos trece metros de la ribera del mar actual, y que dicho espacio se encuentra ocupado por un viario público, por lo que si el deslinde se corrige, como parece lógico quedaría salvaguardada la servidumbre de protección.

Tramo 34: Frente litoral de la calle Las Salinas.

En este tramo se ha consolidado un compacto grupo de edificaciones que atienden a la tipología de edificación cerrada.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento. Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

En este tramo encontramos un total de 27 edificaciones en un tramo de 102,71 metros. Queda libre una única parcela de 9,61 metros lineales, con lo que las parcelas a consolidar representan mucho menos del 25% de la longitud del frente litoral. Sin embargo las edificaciones de dos plantas son claramente una minoría y no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 52,62 ml) por lo que la tipología dominante sería la cerrada de una planta. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios comunicados por la Dirección General de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, la servidumbre de protección queda garantizada por una vía paralela al mar que discurre tras las edificaciones y de la que parte tres accesos que garantizan el acceso al dominio público.

Frente de las antiguas salinas.

Este tramo ha venido consolidándose en base a una tipología de edificación Abierta², por lo que las manzanas que comprende quedarían excluidas de la casuística derivada de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas, por lo que, las nuevas edificaciones deberían respetar íntegramente la servidumbre de protección. Se ha fijado en los planos la línea de retranqueo de la edificación, que garantiza el respeto de la servidumbre.

Por otra parte, es en este tramo donde se ha producido un cambio en la calificación del suelo que integra varias parcelas edificables con una plaza ya contemplada en la DSU-NL vigente para constituir un espacio libre de 2.250 metros cuadrados frente al mar que se integrarían con el centro social y las instalaciones deportivas anexas para configurar el centro dotacional del núcleo.

Tramo 56: Frente litoral de la calle Virgen del Pino.

Este tramo se encuentra prácticamente consolidado y en el existe un número importante de edificaciones que invaden la servidumbre de protección y la de tránsito y, en parte del tramo existe ya una vía que está en dominio público, la calle Bajo El Espino.

Se ha realizado una delimitación que abarca los conjuntos de edificación cerrada existentes que conforman la fachada marítima continua, dejando fuera de ordenación las edificaciones aisladas y conjuntos de edificaciones situados en primera línea que no forman parte de dicho continuo edificado. Al delimitar las manzanas se ha seguido en líneas generales la Delimitación de Suelo Urbano existente, si bien con recortes puntuales para ajustar a lo ya edificado determinadas manzanas en las que la delimitación afectaba al dominio público o a la servidumbre de tránsito.

En este tramo encontramos un total de 40 edificaciones en un tramo de 271,96 metros. Quedan libres tres parcelas que totalizan de 33,93 metros lineales, con lo que las parcelas a consolidar representan mucho menos del 25% de la longitud del frente litoral (67,99 ml). Sin embargo las edificaciones de dos plantas pese a ser mayoría, no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 197,55 ml) por lo que el tramo no podrá consolidarse con esta tipología. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, quedaría salvaguardada la servidumbre de protección una vez que desaparecieran las edificaciones situadas en primera línea y que quedan fuera de ordenación.

Tramo 78: Frente litoral de la calle Bajo El Espino.

Este tramo se encuentra prácticamente consolidado y en el existe un número importante de edificaciones que invaden la servidumbre de protección y la de tránsito, no obstante, a lo largo del tramo existe ya una vía que está en dominio público, la calle Bajo El Espino.

Se ha realizado una delimitación que abarca los conjuntos de edificación cerrada existentes que conforman la fachada marítima continua. Al delimitar las manzanas se ha seguido en líneas generales la Delimitación de Suelo Urbano existente, si bien con recortes puntuales para ajustar a lo ya edificado determinadas manzanas en las que la delimitación afectaba al dominio público o a la servidumbre de tránsito.

En este tramo encontramos un total de 22 edificaciones en un tramo de 188,54 metros. No queda libre parcela alguna, con lo que las parcelas a consolidar representan mucho menos del 25% de la longitud del frente litoral. Sin embargo las edificaciones de dos plantas pese a ser mayoría, no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 101,59 ml) por lo que el tramo no podrá consolidarse con esta tipología. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, por otra parte se registra el hecho de que el deslinde del DPMT se encuentra situado a una distancia de entre 5 y 7 metros de la ribera del mar actual, y que dicho espacio se encuentra ocupado por un viario público, por lo que si el deslinde se corrige, como parece lógico quedaría salvaguardada la servidumbre de protección.

Frente calle Los Morros

Abarca una urbanización de edificaciones aisladas que constituyen una explotación turística de reducida dimensión. Dado el carácter aislado de las edificaciones, éstas deben respetar, en caso de reedificación, la servidumbre de protección que, de acuerdo a la cartografía actual se ve ligeramente invadida en el tramo M-174 y M-174A.

Sin embargo, no es descartable que dicha invasión no sea real, sino que se deba a un error de la cartografía, dada la pequeña entidad del desfase. No obstante se ha fijado en los planos la línea de retranqueo de la edificación, que garantiza el respeto de la servidumbre.

ARRIETA:

Arrieta es el núcleo de mayor tamaño y más importante desarrollo en la costa del municipio. Nace al igual que los de Órzola y Arrieta a partir del embarcadero con el que se comunicaban Haría con el exterior.

Al igual que en los otros núcleos, lo primero que se ocupa es la línea de litoral y así, cuando se aprueba definitivamente la DSU-NL en 1993, ya el frente litoral estaba consolidado al nivel que hoy conocemos.

Por otra parte, en dicho frente litoral y ocupando las servidumbres de tránsito y protección se han concedido licencias de edificación con informe favorable de la Dirección General de Costas, que han acabado de consolidar el frente edificado.

Las características y condiciones de ordenación para cada tramo se exponen en los párrafos siguientes.

Urbanización Caleta Campo.

Se trata de una pequeña urbanización de edificaciones aisladas que deben respetar, y en principio respetan, la servidumbre de protección del DPMT, sólo se observa una edificación que invade dicha servidumbre, por lo que, en principio y salvo error cartográfico se encontraría fuera de ordenación. No obstante se ha fijado en los planos la línea de retranqueo de la edificación, que garantiza el respeto de la servidumbre.

Cualquier edificación que pretenda realizarse en esta zona tendrá que respetar la servidumbre de protección.

Tramo 1234: Frente de la Calle Los Morros.

El tramo se ha venido consolidando con edificaciones cerradas de 1 y 2 plantas de altura, de acuerdo a lo previsto en la DSU-NL. Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento.

En este tramo encontramos un total de 31 edificaciones en un tramo de 387,52 metros. Quedan libres tres parcelas que totalizan de 82 metros lineales, con lo que las parcelas a consolidar representan menos del 25% de la longitud del frente litoral (96,88 ml). Sin embargo las edificaciones de dos plantas son una franca minoría, y no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 58,50 ml) por lo que el tramo no podrá consolidarse con esta tipología. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, queda salvaguardada la servidumbre de protección por la existencia de un viario público a todo lo largo del frente, salvo en el extremo sur, donde encontramos un frente edificado desde el viario hacia el mar, no obstante, la servidumbre queda garantizada por la existencia de un viario paralelo al mar y por accesos al dominio público.

Frente de El Charcón.

En esta zona se rescata una importante bolsa de suelo (importante a escala del núcleo y del municipio e importante desde el punto de vista cuantitativo) de 8.260 m² que pasa de suelo edificable a Sistema General de Espacio Libre, uniéndose al embarcadero, y al “Charcón” para configurar un espacio público de más de una hectárea de extensión frente al mar y al “Chalet”, la emblemática edificación que marca el litoral del núcleo, concluida en el inventario de patrimonio del PIOL y el del PGO:

Esta es una actuación de evidente mejora en el frente litoral conseguida a través de convenio con los propietarios de suelo que han cedido en su derecho al suelo urbano consolidado, para optar a una más amplia clarificación de suelo urbanizable aguas arriba de la calle La Garita.

Tramo 56: Frente de la calle La Garita.

Se trata de un frente completamente consolidado por edificación cerrada, que estaba recogido como tal en la DSU-NL y que no ha tenido cambios en su consolidación desde entonces.

El PGO recoge la delimitación de suelo urbano previa y propone un paseo litoral de reducida dimensión ocupando parte de la rasa frente a las edificaciones, ante la escasa viabilidad de eliminar la ocupación de un frente completamente consolidado desde antes de la aprobación de la DSU-NL. Se recoge la alineación vigente, ajustándola a la edificación existente. Las edificaciones que atienden a la tipología de edificación cerrada.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el

planeamiento. Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

En este tramo encontramos un total de unas 16 edificaciones en un tramo de 269,66 metros. Quedan dos parcelas libres que totalizan 27,07 metros lineales, con lo que las parcelas a consolidar representan mucho menos del 25% de la longitud del frente litoral (67,42 ml). Sin embargo las edificaciones de dos plantas pese a ser mayoría, no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 125,14 ml) por lo que el tramo no podrá consolidarse con esta tipología. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, la servidumbre de protección queda garantizada por una vía paralela al mar que discurre tras las edificaciones y de la que parten numerosos accesos que garantizan el paso al dominio público.

Frente de la calle La Garita entre el mojón M-109 y la desembocadura del barranco.

En este tramo podemos distinguir dos situaciones, por una parte, dos parcelas en las que se han edificado sendas edificaciones aisladas, por otra, una gran parcela libre que en la DSU-NL se encontraba calificada como espacio libre.

En el primer caso las dos parcelas de edificación aislada mantienen la tipología que les asignaba la DSU-NL, si bien deben respetar la servidumbre de protección del DPMT, por lo que en su ubicación actual se encontrarían fuera de ordenación. Por otra parte, la manzana se recorta en su parte más próxima a la línea del Deslinde marítimo-terrestre para dar cabida a un paseo que conecta con el proyectado en los tramos anexos y que uniría la Playa de La Garita con el embarcadero y Caleta Campo.

El espacio libre se mantiene como tal.

Tramo 6: Frente calle La Playa.

Este tramo se encuentra prácticamente consolidado y en el existe un número importante de edificaciones que invaden la servidumbre de protección y la de tránsito y, en parte del tramo existe ya una vía que está en dominio público, construida por la Dirección General de Costas. Algunas parcelas que quedaban libres entre medianeras que han sido edificadas previo informe favorable de la Dirección General de Costas. El frente se encuentra edificado en el 100% de su longitud. Por otra parte, la Dirección General, en su actuación de regeneración de la Playa de La Garita construyó un paseo marítimo (entre los mojones M-98 y M-102) sobre el dominio público.

La alineación de los edificios se ajusta a la que establece el planeamiento y su ejecución ha venido siguiendo las licencias que se han concedido a lo largo de su vigencia. La tipología sigue, en líneas generales, los parámetros establecidos en el planeamiento. Las edificaciones dejan medianeras con respecto a las parcelas colindantes.

La propuesta del PGO es mantener las alineaciones y tipología (si bien con los cambios expuestos con carácter general) de la DSU-NL, que ya se encuentra consolidada en la totalidad del frente y en la buena parte de sus posibilidades

edificatorias. Se recoge la alineación vigente, ajustándola a la edificación existente. Las edificaciones que atienden a la tipología de edificación cerrada.

Por otra parte se plantea prolongar el paseo marítimo ya realizado por la Dirección General hasta conectarlo a través del litoral hacia el norte hasta el embarcadero.

En este tramo encontramos un total de unas 25 edificaciones en un tramo de 226,59 metros. No quedan parcelas libres, con lo que las parcelas a consolidar representan mucho menos del 25% de la longitud del frente litoral (56,65 ml). Sin embargo las edificaciones de dos plantas pese a ser mayoría, no alcanzan el 75%, (sólo alcanzan 139,50 ml) por lo que el tramo no podrá consolidarse con esta tipología. Por consiguiente, las edificaciones en la servidumbre de protección, de acuerdo a los criterios de cumplimiento de la DT 4ª de la Ley de Costas deberán responder a la tipología cerrada de una planta, quedando las de dos plantas fuera de ordenación.

En este tramo, la servidumbre de protección queda garantizada por una vía paralela al mar que discurre tras las edificaciones y de la que parten numerosos accesos que garantizan el paso al dominio público y, en el tramo donde ya se ha ejecutado el paseo marítimo, por este último.

Frente Playa de La Garita.

Constituido por una única manzana ocupada por una edificación aislada de mediana dimensión. Afecta a la servidumbre de Tránsito y a la de Protección. Con respecto a la servidumbre de Tránsito ya la Dirección General de Costas dio solución al paso mediante un puente y un paso que se introduce ligeramente en el dominio público.

El PGO mantiene la ordenación vigente para esta manzana, si bien cualquier nueva edificación tendrá que respetar la servidumbre de protección del DPMT, por lo que la actual edificación quedará en situación de fuera de ordenación.

Desembocadura de barranco en Playa de La Garita.

El frente sureste del núcleo de Arrieta en esta zona concluía con un frente de edificación cerrada que llegaba hasta el deslinde del DPMT.

El PGO elimina el suelo edificable en la zona, rematando este borde del núcleo con un sistema general que se obtiene mediante la adscripción de los terrenos a un sector de suelo urbanizable (Arrieta 3) que se delimita en terrenos de los mismos propietarios que los suelos que pasan a ser espacio libre.

Se registra aquí otra mejora en el tratamiento del frente litoral que incidirá en la desaparición de una afección directa por ocupación, pero también en la mejora en la percepción del núcleo en cuanto el frente hacia la Playa de La Garita no va a estar constituido por un conjunto de traseras, sino por un espacio libre que permite tamizar la transición hacia lo construido.

En el Charco del Palo se recoge la servidumbre de protección de acuerdo a lo señalado por el informe de la Dirección General de Costas, no obstante, señalar que los terrenos afectados por dicha servidumbre tienen la condición de urbanos en virtud de la Delimitación de Suelo Urbano-Núcleos de Litoral, y se encuentran plenamente consolidados y construidos de acuerdo al planeamiento, por lo que debería corregirse

la servidumbre para reconocer la situación urbanística de los terrenos, sobre todo si se trata de un deslinde en tramitación.

Acompañan a este informe correcciones normativas a introducir en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación y planos de ordenación propuesta en los núcleos de litoral afectados con correcciones para subsanar las deficiencias señaladas en el informe de la Dirección General de Costas de 21 de junio de 2006 (cuatro planos a escala 1/2.000).

En Santa Cruz de Tenerife a 6 de junio de 2006

Fdo: Walter Beltrán Espinosa
Arquitecto