

Acuse: P/11/11



Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial

AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE	
Registro de ENTRADA	Núm.: 2011-009476
	08-11-2011
<b>REGISTRO</b>	
Fecha:	03/11/2011
<b>SALIDA</b>	
Número:	598570
AGMO:	38988 Hora:

**AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE**  
**ILTMO. SR. ALCALDE**  
Plaza San Marcos, 1  
38280 TEGUESTE  
TENERIFE

08-7/ DGM/asjb

N/Ref. Dictamen P.T. 18-10-11

**ASUNTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. EXP 2006/1430**

Adjunto remito Dictamen adoptado en la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.) celebrada en fecha 18 de octubre de 2011, relativo al expediente arriba citado, a los efectos oportunos.

En Santa Cruz de Tenerife, a 28 de octubre de 2011



La Secretaria de la Ponencia Técnica Occidental  
Demelza García Marichal

Secretaria  
28/10/11



P.T 18/10/2011

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. TRÁMITE  
DE APROBACIÓN DEFINITIVA. EXP.2006/1430**

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de octubre de 2011, acordó por unanimidad de los presentes con derecho a voto, el siguiente DICTAMEN:

**PRIMERO.-** De conformidad con los artículos 226.4, párrafo 3º, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 9.2.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio, adoptar por razones de estricta legalidad y por una sola vez, acuerdo de **APRECIACIÓN DE DEFICIENCIAS DE ORDEN JURÍDICO Y TÉCNICO** en el procedimiento para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Tegueste (Expte.2006/1430), **REQUIRIENDO SU SUBSANACIÓN** al Ayuntamiento, sobre la base de las consideraciones que se detallan a continuación, y suspendiéndose el plazo máximo legal máximo legal para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión:

1. ... 10.

#### **RESPECTO AL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN:**

**11.** La documentación que desarrolla la información se debe completar:

**11.1.** Los planos referidos al suelo urbano no desarrollan la información adecuada.

**11.2.**

**11.3.**

**12.** Se debe distinguir, delimitar, numerar y superficiar en toda la documentación, tanto escrita como gráfica, las manzanas, parcelas, etc. en general y en cualquier caso las de sistemas generales, espacios libres, dotaciones y equipamientos del municipio. A modo de ejemplo, con respecto a las dotaciones y los equipamientos se está empleando en los planos una trama que en la leyenda los engloba a ambos erróneamente; y a su vez en los cuadros de los nuevos desarrollos propuestos (SUNCO Y SUBLES) no se realiza ninguna distinción entre ambos, ni de los posibles equipamientos entre públicos y privados.

**13.** Respecto a los documentos "Organización de la ejecución pública del plan" y "Memoria de Sostenibilidad Económica":

**13.1.** No consta la programación de los siguientes instrumentos:

- Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación y Funcionamiento de Infraestructuras Radioeléctricas (artículo 60.7 NOE).
- Plan Director de las Necesidades Infraestructurales Vinculadas al ciclo del Agua (DT 7ª.1 NOE)
- Plan Especial del Censo de Edificaciones No Amparadas en Licencia (DT 1ª NOE).
- Plan Especial Paisajístico de la Cantera del Infierno (página 120 de la Memoria de Ordenación)
- Plan Especial Paisajístico del Cementerio de Tegueste (página 120 de la Memoria de

Ordenación)

**13.2.** No consta la previsión económica de los siguientes instrumentos de iniciativa pública:

- Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación,
- Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico,
- Ordenanza Municipal Ambiental y de Actividades Clasificadas,
- Ordenanza específica en materia de control lumínico,
- Ordenanza específica en materia de reserva de espacio específico en la edificación para la ubicación de contenedores para la recogida domiciliaria y selectiva de residuos,
- Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación y Funcionamiento de Infraestructuras Radioeléctricas,
- Plan Director de las Necesidades Infraestructurales Vinculadas al ciclo del Agua,
- Plan Especial del Censo de Edificaciones No Amparadas en Licencia.
- Plan Especial Paisajístico de la Cantera del Infierno.
- Plan Especial Paisajístico del Cementerio de Tegueste.

**13.3.** Los siguientes instrumentos de desarrollo previstos precisarían de su plasmación gráfica y de un desarrollo en fichas con las características, objetivos, instrucciones, etc., fundamentalmente de los dos últimos:

- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico,
- Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica Los Cabezazos,
- Plan Especial Paisajístico de la Cantera del Infierno,
- Plan Especial Paisajístico del Cementerio.

**13.4.** Se deben incluir los ámbitos de SUNCO que se desarrollan por sistemas de ejecución pública (TEG-12 Darias II y TEG-37 Ciudad Deportiva) .

**13.5.** Se deben incluir todos los sistemas generales previstos. Se detecta que el SG-DEP Piscina Municipal y SG-EL Parque Los Zamoranos no se han incluido .

**13.6.** Se deben incluir y contemplar la programación y estimación económica de las dotaciones y espacios libres que no han sido obtenidos o ejecutados, incluso los de los asentamientos rurales .

**13.7.** El documento presentado no ha señalado Actuaciones Urbanísticas Aisladas, se entiende que se deben reconocer y desarrollar todas aquellas susceptibles de serlo e incluirlas a su vez en la Organización de la Ejecución Pública del Plan y en la Memoria de Sostenibilidad Económica .

**13.8.** Las diferentes actuaciones deben coincidir en los dos documentos y deberían emplearse la misma nomenclatura y códigos para referirse a ellas en toda la documentación.

**13.9.** En el desarrollo de las diferentes actuaciones se debe distinguir el suelo público del privado y los costes en su caso.

**13.10.** No se presenta ninguna justificación con respecto a los módulos empleados para el cálculo de la estimación económica.

**13.11.** Para poder asignar costes de ejecución y mantenimiento de obras, infraestructuras y servicios a otras Administraciones, es necesario que éstas expresen su conformidad, si bien esto sólo se entiende referido a aquellas infraestructuras y servicios de carácter supramunicipal que no vengan ya impuestos por dichas Administraciones.



- 13.12.** Debe incorporarse en el Informe de Sostenibilidad Económica un apartado en el que se valore la cuantía estimada de las posibles indemnizaciones cuya susceptibilidad se haya identificado en la Memoria, si las hubiera, así como la expresa conformidad de las Administraciones que impongan las determinaciones generadoras de las mismas, en su caso.
- 13.13.** Epígrafe 2.6 de la Organización de la Ejecución Pública del Plan: no forma parte del régimen de deberes de los propietarios de suelo rústico la cesión gratuita de los suelos que en asentamiento rural se destinen a espacios libres o viarios.
- 14.** Debe incorporarse en la Memoria un apartado en el que se identifiquen las determinaciones de planeamiento que impidan o limiten derechos que puedan ser susceptibles de generar derechos indemnizatorios o, en caso contrario, la declaración expresa de su inexistencia.
- 15.** Respecto al anexo de convenios:
- 15.1.** El anexo documental al convenio de La Miravala Actividades Económicas, que sirve para explicar una de las alegaciones presentadas (concretamente la escritura de segregación y permuta y los documentos incorporados a la misma), sólo se ha escaneado por una cara, por lo que deberá procederse a su compleción para su entendimiento.
- 15.2.** Debe introducirse entre las determinaciones de la ficha del sector SOC-02 La Miravala Actividades Económicas la previsión de que al menos un 20% del total de su superficie incluya parcelas con unas dimensiones no superiores a los 300 m<sup>2</sup>, en aplicación del artículo 7.1 LMU.
- 15.3.** Se detecta el error material en la ficha del sector, consistente en que dentro del epígrafe «Instrucciones Complementarias», se hace referencia en dos ocasiones a la ficha TEG-02; se entiende que debiera decir SOC-02.

## OBSERVACIONES GENERALES CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 16.** Se debe resolver por la/s Administraciones competente/s las divergencias respecto al deslinde municipal con el municipio de La Laguna. En última instancia, serán tomadas como referencia las actas levantas por el servicio geográfico del ejército y los Ayuntamientos de La Laguna y Tegueste a las que se hace referencia en el artículo 2.1 de la normativa de ordenación estructural.
- 17.** Los razonables crecimientos previsibles se deben justificar según lo dispuesto en la DOG 67 (crecimiento poblacional y superficie edificada en los últimos 10 años, extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación...)

A este respecto se observa que la población actual del municipio es de 10.731 habitantes (datos del padrón municipal de 1 de enero de 2010 publicados por el ISTAC) y en el año 2000 la población se situaba en 9.226 habitantes según la misma fuente.

Según los datos del ISTAC el crecimiento previsible en Tenerife para el periodo 2009-2019 es de un 13'28% por lo que resultaría, extrapolando este coeficiente al año de referencia 2010, una población de 12.156 habitantes para el año 2020 (+ 1.425 habitantes); el crecimiento previsible para el ámbito Tenerife-Área Metropolitana es de un 7'10%, por lo que resultaría una población de 11.492 habitantes para el año 2020 (+761 habitantes); y por último el crecimiento previsible para el ámbito Tenerife-Norte es de un 12'12% por lo que resultaría una población de 12.032 habitantes (+ 1.301 habitantes)

Se considera que la capacidad poblacional del plan es superior a la calculada en la Memoria (13.927 habitantes), entendiéndose que el PGO prevé una clasificación de suelo con capacidad para un crecimiento demográfico holgada, cuestión que en el plan se debe reestudiar. Este apartado de la Memoria del documento presentado debería tener un mayor desarrollo y deberían reestudiarse ciertos supuestos de partida como por ejemplo que no se esté asignando ninguna capacidad de crecimiento poblacional al suelo urbano consolidado.

El crecimiento previsible para el año 2020, descontando la población actual, es de 1.301 habitantes, empleando la previsión intermedia del ámbito Tenerife-Norte. No obstante, haciendo una valoración únicamente del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano No Consolidado, éstos tienen una capacidad potencial teórica de 6.864 habitantes. Según el *ratio* empleado anteriormente por la COTMAC, se recomienda no superar 2'5 veces el crecimiento previsible es decir 3.252 habitantes (1.301 habitantes x 2'5 = 3.252 habitantes) como margen de flexibilidad en el dimensionamiento en ambas categorías de suelo.

Aclarar que el cálculo de la capacidad potencial teórica se realiza utilizando los ratios recogidos en el artículo 36 TRLOTENC, que establece que para el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial la densidad máxima será de 400 habitantes por hectárea y a su vez la edificabilidad bruta máxima será de 1'20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo (= 12.000 m<sup>2</sup>/Ha), lo que deviene en un *ratio* de 30 metros cuadrados edificables por habitante.

18. Se detecta la siguiente divergencia con respecto a los datos de capacidad poblacional expuestos en el documento: en el epígrafe 9.2 de la Memoria de Ordenación se recoge que la capacidad poblacional del plan propuesto es de 13.927 habitantes (10.666 existentes + 2.288 SUNCO + 443 SUBLE + 530 SRAR); pero en el epígrafe 2.2.2 "Alternativas de desarrollo urbano" se afirma *«En la alternativa A de consolidación de los Suelos Urbanos actualmente delimitados más algunas incorporaciones interiores la estimación hecha sobre la capacidad de los núcleos y barrios que componen el municipio permitiría incorporar casi 10.000 nuevos habitantes. Ello sin forzar las actuales condiciones urbanísticas definidas por el Plan General vigente aumentando la densidad urbana»*
19. Los siguientes apartados deben ser estudiados y son previos a la posible valoración de los crecimientos planteados en su globalidad por las diferentes Administraciones en sus marcos sectoriales:
  - 19.1. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán acompañar su generación a la disponibilidad de agua y su inserción en las redes de abastecimiento existentes, asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes y la efectiva capacidad de éstas según la DOG 28.
  - 19.2. La DOG 67.2 establece la necesidad de justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes para satisfacer la demanda de recursos y servicios de las nuevas implantaciones.
  - 19.3. La DOG 86.2 establece como criterio la implantación de usos en el territorio en función, entre otros factores, de la previa o simultánea disponibilidad de las infraestructuras.
  - 19.4. Se debe justificar el cumplimiento de la DOG 69, Compacidad, Edificabilidad y Densidad. Las densidades actuales se consideran bajas y no se han incrementado con los ámbitos de suelo urbano no consolidado (edificabilidad bruta media de 0'446



m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) ni con el sector de suelo urbanizable residencial (edificabilidad bruta de 0'449 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) propuestos.

20. Se realiza una pequeña mención en el epígrafe 5.4.1 de la Memoria de Ordenación a la justificación de la asignación de los coeficientes para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (artículo 60 TRLOTENC). Esta justificación, que debe ser de forma razonada, es insuficiente.
21. Del citado epígrafe 5.4.1 de la Memoria de Ordenación se debe corregir el apartado de Coeficiente sobre Tipología ya que no existe edificación Aislada en Torre ni Irregular Específica en el presente plan y a su vez la nomenclatura de la edificación Adosada con Jardín Delantero y de la Irregular Escalonada se debe adaptar a la usada en el resto del plan. Con respecto al apartado Coeficiente sobre Uso Característico se está asignando al uso Residencial un coeficiente de 1'15 frente al uso Industrial/Terciario de 1'25, acerca de estos coeficientes usualmente el coeficiente del uso Residencial es superior al Industrial/Terciario.
22. No se ha realizado una justificación de las DOG 41.7. En concreto, el ámbito de La Piconera está recogido como Ámbito n.º 17 en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife.
23. Con respecto a la DOG 135, Ordenación de Equipamientos y Servicios, en la Memoria de Ordenación se justifica que se ha dado cumplimiento a la misma mediante la ordenación propuesta y por la existencia de un Plan Director del Comercio de Tegueste, no teniéndose conocimiento del citado documento. Deberá incorporarse el mismo al documento de planeamiento, haciéndose referencia a la manera en que éste ha sido trasladado a la ordenación.
24. En la red viaria no se han fijado las rasantes al menos en los cruces y los cambios de dirección, no se ha fijado la sección característica de cada viario y en éstos se deben establecer unas secciones mínimas adecuadas. Esta cuestión es de cumplimiento general para toda la ordenación e imprescindible en los viarios de nueva creación.
25. A su vez con respecto a la red viaria se debe distinguir en el documento presentado los viarios peatonales de los viarios de tráfico restringido.
26. La justificación realizada en la Memoria de Ordenación respecto al cumplimiento de la DOG 70 (página 112) debe hacerse extensible, también, a la DOG 78.
27. En la introducción del Fichero de Ámbitos de Gestión se afirma que los propietarios de suelo pueden proponer otra localización dentro del mismo ámbito para las viviendas de protección. Debe corregirse esta previsión, pues la alteración de la ordenación pormenorizada del PGO sólo puede realizarse por la modificación del instrumento.

## **SUELO URBANO CONSOLIDADO / NO CONSOLIDADO, CON CARÁCTER GENERAL.**

28. No se ha procedido a justificar la reclasificación de suelos rústicos de la Adaptación Básica del PGO que ahora pasan a suelo urbano, a través de la existencia y suficiencia de los requisitos del artículo 50 TRLOTENC, como ya mandató el punto 18 del acuerdo de la Ponencia Técnica Occidental de fecha 23 de marzo de 2010. Respecto al Sistema General de Espacio Libre Parque Los Zamoranos, se deberá justificar en la Memoria la existencia y suficiencia de servicios que permitan su mantenimiento como Sistema General de Espacio Libre.

29. No se ha procedido a justificar la reclasificación de los suelos urbanizables de la Adaptación Básica del PGO "Los Laureles" y "Los Remedios" que ahora pasan a suelo urbano consolidado, a través de la existencia y suficiencia de los requisitos de los artículos 50 y 51 del TRLOTENC, como ya mandató el punto 19 del acuerdo de la Ponencia Técnica Occidental de fecha 23 de marzo de 2010.
30. Se incluyen en suelo urbano zonas en esta clase de suelo que no cumplirían con las condiciones para ser consideradas como tales que establecen los artículos 50 y 51 del TRLOTENC. No se ha procedido a justificar la delimitación del suelo urbano a los efectos de mantener la clasificación, en primer lugar con el cumplimiento del artículo 50 citado y en segundo lugar del estudio de la categorización en base a lo dispuesto en el artículo 51 citado, o en su caso cambiarlas, como ya mandató los puntos 20 y 21 del acuerdo de la Ponencia Técnica Occidental de fecha 23 de marzo de 2010.
31. Con respecto a lo indicado en el punto anterior, en la Memoria Informativa presentada se alude en varios apartados a los déficits de servicios en los diferentes núcleos del municipio y, por otro lado, se vuelven a presentar varios planos de Información en los que no se desarrolla la información mínima, por lo que es necesario incidir en la necesidad de presentar la información y la justificación necesaria para que se puedan valorar los suelos urbanos.
32. Los ámbitos de SUNCO considerados ordenados por el Plan General carecen de la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial según lo preceptuado en el artículo 32 del TRLOTENC (en los cuadros de la ficha de cada ámbito no se distinguen y numeran las distintas manzanas o parcelas en su caso, no se distinguen y numeran los espacios libres, dotaciones y equipamientos, no se refleja la delimitación exacta de los sistemas generales y en varios ámbitos que éstos sólo pueden estar incluidos, la definición de la red viaria está incompleta, por ejemplo no se fijan las rasantes, las secciones de la misma, faltan los planos de las redes, no se ubican los espacios para los contenedores de residuos, etc.)
33. Se debe cumplir con la normativa de Accesibilidad vigente, máxime en los nuevos desarrollos que se plantean. No se puede comprobar esta cuestión ya que como se ha dicho los planos de ordenación carecen de rasantes, secciones de viarios, etc.
34. En el presente documento se debe justificar y homogeneizar los criterios de delimitación de ámbitos de SUNCO y sectores de SUBLE, en su caso, ya que nos encontramos con situaciones en los mismos que siendo similares se tratan de diferente manera. Se cita por ejemplo las diferencias en las categorías asignadas en los suelos situados en los cruces de la calle El Gomero con las calles ordenadas dentro de los ámbitos.
- 35.
36. Al documento en la anterior fase se le solicitó que debía justificar la viabilidad de las UA (punto 77 del acuerdo de la Ponencia Técnica Occidental de fecha 23 de marzo de 2010). Según lo preceptuado en el artículo 23.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (en adelante RGEPC) la justificación se refiere a la viabilidad técnica, económica y de gestión. En el actual documento presentado se adjunta para cada ámbito un apartado denominado Valoración Económica donde mediante una serie de valoraciones y operaciones se concluye en un Beneficio Extra y un Beneficio Unitario Extra. Sin embargo, no se ha tenido en cuenta las edificaciones o derechos que pudieran existir en los diferentes ámbitos o los gastos derivados de la gestión y ejecución del ámbito entre los que no se ha contado con los proyectos necesarios para tal fin; por otro lado no existe justificación alguna con respecto a los valores empleados para los diferentes cálculos; a su

vez estos valores no varían en el mismo porcentaje según la situación del suelo analizado como se hace en el cálculo del aprovechamiento urbanístico.

37. Respecto al punto 78 del acuerdo de la Ponencia Técnica Occidental de 23 de marzo de 2010 relativo al cumplimiento de los estándares y reservas del artículo 36 TRLOTENC:
- TEG-05: Estudiar la presente UA con la UA TEG-03, como unidad de actuación discontinua.
  - TEG-14: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - TEG-33: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - TEG-34: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - TEG-35: Estudiar la ampliación del ámbito hacia el suroeste, trasladar la vía hacia el sur aumentando la edificabilidad y cumpliendo con los estándares y reservas del artículo 36 TRLOTENC.
  - TEG-36: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - PAL-04: Estudiar la presente UA con la UA PAL-05, como unidad de actuación discontinua.
  - PAL-07: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - CAN-03: Se debe aclarar la contradicción que presenta este ámbito al encontrarse recogido en la documentación escrita, en las fichas de ordenación, y no encontrarse en la documentación gráfica.
  - SOC-03 Mármoles (gráficamente SOC-01 Mármoles): Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - SOC-05 El Sauce (gráficamente SOC-03 El Sauce): Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - POR-01: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - POR-02: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - POR-03: Recategorizar como SUCO, con AUA.
  - POR-06: Mantener como SUNCO, cumpliendo con los estándares y reservas del artículo 36 TRLOTENC
  - POR-08: Recategorizar como SUCO, con AUA.

### **SUELO URBANO CONSOLIDADO / NO CONSOLIDADO, CON CARÁCTER ESPECÍFICO.**

A continuación se añaden una serie de cuestiones particulares para los diferentes núcleos del municipio, todo ello a estudiar, corregir, justificar en su caso.

#### **NÚCLEO DE TEGUESTE**

#### **38. TEG-01 Agua de Dios I y TEG-02 Agua de Dios II:**

**38.1.**

**38.2.**

**38.3.** Con respecto al TEG-02, el cuadro numérico presenta errores en los cálculos, a su vez se produce una discordancia entre el cuadro, donde se recoge superficie de Equipamiento y la ordenación, donde no existe ninguna parcela con tal calificación. Se

está adscribiendo una superficie de Sistema General al ámbito cuando esto iría en contra de lo preceptuado en el artículo 72.2.b) TRLOTENC.

**39. TEG-04 Hernández:**

- 39.1.** El cuadro numérico presenta errores.
- 39.2.** Uno de los espacios libres grafiados no alcanza las dimensiones mínimas, esto a su vez conlleva a que no sea computable a los efectos del cumplimiento de estándares.
- 39.3.** Se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión está que como norma general no debe permitirse si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.

**40. TEG-05 Cuesta:**

- 40.1.** No se alcanzan los 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (ver apartado 37 de este Dictamen).
- 40.2.** El presente ámbito se categoriza como SUNCO, mientras que al este, entre este ámbito y el TEG-06 Espinosa, una bolsa de suelo similar no está categorizada como tal, como ya se dijo se debe justificar y homogeneizar la delimitación.

**41. TEG-06 Espinosa:**

- 41.1.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 41.2.** La delimitación del ámbito recoge prácticamente en su totalidad una vía al oeste que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas al oeste fuera del ámbito. Esta cuestión se amplía a observación general para tener en cuenta en las delimitaciones de los diferentes ámbitos del municipio.

**42. TEG-07 Cruce del Socorro:**

- 42.1.**
- 42.2.** El cuadro numérico presenta errores.
- 42.3.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.

**43. TEG-08 Ayala:**

- 43.1.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, como ya se dijo, no deben permitirse.

**44. TEG-09 Los Cabezaos, TEG-10 La Rosa, TEG-11 Darias I, TEG-12 Darias II y TEG-13 La Pimienta**

- 44.1.**
- 44.2.** Mantener como SUNCO, debiéndose equilibrar el aprovechamiento de estas unidades.
- 44.3.** Se considera que la ordenación del conjunto en ocasiones parece forzarse para responder a la actual división de los ámbitos y no a la ordenación del conjunto, resultando una ordenación que en ocasiones se podría ajustar.



- 44.4.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse, en los TEG-11 y TEG-12.
- 44.5.** En la ficha del TEG-12 se debe eliminar la palabra interadministrativa dentro del apartado Sistema de Ejecución.
- 44.6.** La UA TEG-12 Darias I, al tratarse de un ámbito destinado íntegramente a viviendas de protección, requiere una específica justificación de las DOG 70 y 78.
- 45.** TEG-14 Pancho Caldera
- 45.1.**
- 45.2.**
- 45.3.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 46.**
- 46.1.**
- 47.** TEG-16 Los Gofiones I
- 47.1.** El cuadro numérico presenta errores y difiere de la Tabla Resumen general del municipio que se encuentra en el inicio del volumen 4.C del documento presentado.
- 47.2.** Se considera que la ordenación de este ámbito en conjunción con los ámbitos colindantes en ocasiones parece forzarse respondiendo más a la división de los ámbitos y no a la ordenación del general, resultando una ordenación en ocasiones que se podría ajustar.
- 48.** TEG-18 Los Pobres I
- 48.1.** El cuadro numérico presenta errores.
- 49.** TEG-19 Los Pobres II
- 49.1.** El cuadro numérico presenta errores.
- 49.2.** La delimitación del ámbito recoge al noroeste una vía (no queda claro si es peatonal o de tráfico restringido) que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas al noroeste fuera del ámbito.
- 50.** TEG-20 Hurgaña I
- 50.1.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 50.2.** Se considera que la ordenación de este ámbito en conjunción con los ámbitos cercanos en ocasiones parece forzarse respondiendo más a la división de los ámbitos que a la adecuada ordenación del general, resultando una ordenación en ocasiones que se podría ajustar.
- 51.** TEG-21 Hurgaña II
- 51.1.** El cuadro numérico presenta errores.
- 51.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 52.** TEG-22 La Levadura

- 52.1.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 52.2.** La delimitación del ámbito recoge en su totalidad una vía al este que en teoría le da la condición de suco a las parcelas al este fuera del ámbito.
- 53. TEG-23 Gertrudis**
- 53.1.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 54. TEG-24 Tamborero**
- 54.1.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 55.**
- 55.1.**
- 55.2.**
- 56. TEG-27 Haciendilla**
- 56.1.** El cuadro numérico presenta errores y difiere de la Tabla Resumen general del municipio que se encuentra en el inicio del volumen 4.C del documento presentado.
- 56.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse. A su vez el espacio libre en cuestión no alcanza las dimensiones mínimas, lo que por otro lado conlleva a que no sea computable a los efectos del cumplimiento de estándares.
- 57.**
- 57.1.**
- 58. TEG-28 La Hoya**
- 58.1.** El cuadro numérico presenta contradicciones con respecto a los planos de ordenación, se recoge una superficie como Equipamiento Comunitario cuando en planos no se encuentra grafiada ninguna parcela con tal uso.
- 58.2.** Se debe corregir la contradicción entre el límite del ámbito y la trama asignada a la manzana residencial al sur tal y como aparece en el plano P-02.
- 59. TEG-29 El Infierno I**
- 59.1.** En el apartado de Obligaciones para el Desarrollo se recoge que de la vía, dentro del ámbito, al sur sólo será necesario urbanizar una franja de 8'5 m, el resto del ancho de la vía y la franja de espacio libre lineal al borde serán ejecutados por la Administración, cuestión ésta que se debe corregir.
- 60. TEG-30 El Infierno II**
- 60.1.** En el apartado de Obligaciones para el Desarrollo se recoge que de la vía, dentro del ámbito, al sur sólo será necesario urbanizar una franja de 8'5 m, el resto del ancho de la vía y la franja de espacio libre lineal al borde serán ejecutados por la Administración, cuestión ésta que se debe corregir.
- 60.2.** La bolsa de suelo situada al este de TEG-30 El Infierno II, entre este ámbito y el TEG-32 El Pinar, se debe categorizar como SUNCO.



**60.3.** En los planos de ordenación pormenorizada el código empleado para la parcela dotacional es R (residencial) debiendo resolverse esta contradicción.

**61. TEG-31 Oliva**

**61.1.** Existen situaciones de suelos colindantes a este ámbito que se categorizan de distinta manera al presente y situaciones dentro del mismo ámbito, en las embocaduras de calles, en los que también se usan criterios diferentes.

**61.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.

**61.3.** No se recoge gráficamente el fondo edificable de la parcela de VP.

**62. TEG-32 El Pinar**

**62.1.** En el apartado de Obligaciones para el Desarrollo se recoge que de la vía al sur sólo será necesario urbanizar una franja de 8'5 m, el resto del ancho de la vía y la franja de espacio libre lineal al borde serán ejecutados por la Administración, cuestión ésta que se debe corregir.

**62.2.** Se establece un tipo edificatorio para la parcela calificada como VP (Aislada Ciudad Jardín) que no parece adecuado y resulta poco eficiente.

**62.3.** El viario planteado se cierra con un fondo de saco no siendo esta solución la más adecuada.

**62.4.** El cuadro numérico presenta errores y difiere de la Tabla Resumen general del municipio que se encuentra en el inicio del volumen 4.C del documento presentado.

**63. TEG-33 Aceviño**

**63.1.**

**63.2.** El espacio libre planteado no alcanza las dimensiones mínimas, que a su vez permitiría que fuera computable.

**64.**

**64.1.**

**64.2.**

**64.3.**

**65. TEG-35 Cipriano González**

**65.1.** Existen suelos colindantes que se categorizan de distinta manera al presente.

**65.2.** No se alcanzan los 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**65.3.** El espacio libre al oeste no alcanza las dimensiones mínimas, esto a su vez conlleva a que no sea computable a los efectos del cumplimiento de estándares.

**66. TEG-36 Guillama**

**66.1.**

**66.2.** El viario no tiene continuidad hacia el norte ya que se plantea un pequeño espacio libre, a su vez y como ya se apuntó anteriormente se debe distinguir entre viario peatonal y viario de tráfico restringido debiéndose fijar una sección mínima adecuada.

#### **67. .TEG-37 Ciudad Deportiva**

**67.1.** Se debe estudiar la clasificación como suelo urbanizable de este ámbito.

Para aceptarse la clasificación como SUCO de la parcela calificada como Sistema General Deportivo (Piscina Municipal) al suroeste, deberá incorporarse la justificación de la suficiencia de servicios que está en el proyecto de obra.

**67.2.** En el cuadro se deben resolver las incongruencias con respecto a la tabla resumen inicial y a la ficha del sistema general SG-DEP Ciudad Deportiva, a su vez no se recoge la superficie del sistema general viario incluido.

**67.3.** Se entiende que se deberían indicar medidas de remate, de transición entre esta área y el Conjunto Histórico.

#### **NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ.**

**68.**

**69.** En su caso, como ya se ha recogido en el presente informe y mandató la Ponencia Técnica de 23 de marzo de 2010, se debe justificar la delimitación del suelo urbano, su clase y categoría en las diferentes áreas de la citada entidad.

**70. .PAL-01 El Hornillo**

**70.1.** El cuadro numérico presenta errores.

**71. .PAL-02 Camino Hondo**

**71.1.** El viario planteado no tiene continuidad ni se plantea alternativa alguna.

**72. .PAL-03 Mazapé**

**72.1.** Como ya se ha recogido anteriormente, en el documento presentado los planos de ordenación carecen de rasantes, no pudiendo comprobarse cuestiones como las relacionadas con la Accesibilidad. Sin contar con estos datos la vía que se traza perpendicular a la calle del Medio en el sentido de máxima pendiente aparentemente no cumpliría las pendientes máximas establecidas en la normativa de Accesibilidad.

**73. .PAL-04 El Medio**

**73.1.** No se alcanzan los 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (ver apartado 37 de este Dictamen).

**73.2.** En el cuadro numérico la superficie asignada a espacio libre público no es correcta.

**73.3.** La delimitación del ámbito recoge en su totalidad una vía que en teoría le da la condición de suco a las parcelas fuera del ámbito.

**74. .PAL-05 El Escudero**

**74.1.** La delimitación del ámbito recoge en su totalidad una vía que en teoría le da la condición de suco a las parcelas fuera del ámbito.

**75. .PAL-06 José del Castillo**

**75.1.** La delimitación del ámbito recoge en su totalidad unas vías que en teoría le dan la condición de suco a las parcelas al sur y al este fuera del ámbito.

**75.2.** Como ya se ha recogido anteriormente, en el documento presentado los planos de ordenación carecen de rasantes, no pudiendo comprobarse cuestiones como las relacionadas con la Accesibilidad. Sin contar con estos datos las vías que se trazan no cumplirían las pendientes máximas establecidas en la normativa de Accesibilidad.

**76.**

**76.1.**

### NÚCLEO DE LAS CANTERAS

**77.** El núcleo de Las Canteras responde, a priori, en cuanto a sus características, su estructura, su forma de poblamiento a las de un asentamiento rural. A su vez se agrega que esta categoría de suelo rústico es la empleada por el PGO de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al TRLOTENC) para el resto del núcleo de Las Canteras dentro de su término municipal.

**78.** En su caso, como ya se ha recogido en el presente informe y mandató la Ponencia Técnica de 23 de marzo de 2010, se debe justificar la delimitación del suelo urbano, su clase y categoría en las diferentes áreas de la citada entidad.

**79.** Por otro lado y ligado al apartado anterior, se ha realizado una justificación en la Memoria de Ordenación en el epígrafe 6.4 para el reconocimiento del suelo urbano en este núcleo con la no ocupación por la edificación y la urbanización de suelos con pendientes superiores al 50%, como ya mandató el dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de fecha 23 de marzo de 2010 si bien se entiende que la definición de ésta no es adecuada.

**80.** CAN-02 El Molino

**80.1.** El cuadro numérico presenta errores.

**80.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.

**81.** CAN-03 Molineta

**81.1.** Se debe aclarar la contradicción que presenta este ámbito al encontrarse recogido en la documentación escrita, en las fichas de ordenación, y no encontrarse en la documentación gráfica, todo lo cual hace que no se pueda informar este ámbito.

### NÚCLEO DE EL SOCORRO

**82.** Existe una contradicción en la denominación de los ámbitos de sunco y los sectores de SUBLE entre la documentación escrita y la gráfica del plan presentado.

**83.** Como el propio documento recoge para todos los núcleos del municipio y a su vez para El Socorro, éste presenta déficits de espacios libres y dotaciones. Si bien en este núcleo el déficit es fundamentalmente de espacios libres, con el presente documento se elimina el ligado a la Montaña de los Dragos planteado en la Adaptación Básica del PGO vigente y sólo se generan nuevos derivados del cumplimiento de los estándares en la ordenación de algunos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado. Esta cuestión debería ser tenida en cuenta, si bien cabe apuntar que pudiera haberse eliminado tal espacio a raíz de las condiciones topográficas de los terrenos (no se cuenta con la adecuada información).



**84. SOC-03 Mármoles (gráficamente SOC-01 Mármoles)**

**84.1.**

**84.2.** El espacio libre al sur no alcanza las dimensiones mínimas.

**85. SOC-04 Rejanero**

**85.1.** La ordenación se debería reestudiar, uno de los viarios planteados no tiene continuidad no siendo ésta una solución idónea. Esta cuestión aparentemente parece fácilmente subsanable.

**85.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.

**85.3.** El cuadro numérico presenta un error.

**86.**

**86.1.**

**86.2.**

**87. SOC-6 El Drago (gráficamente SOC-4 El Drago)**

**87.1.** Recategorizar como SUCO y obtener el sistema general viario por expropiación.

**NÚCLEO DE EL PORTEZUELO**

**88.** Se ha procedido a realizar una justificación con respecto al reconocimiento del suelo urbano en este núcleo por la no ocupación por la edificación y la urbanización de suelos con pendientes superiores al 50%, como ya mandató el dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de fecha 23 de marzo de 2010 si bien, la definición de ésta no es adecuada.

**89.** Como el propio documento recoge para todos los núcleos del municipio y a su vez para El Portezuelo, éste presenta déficits de espacios libres y dotaciones, el presente documento elimina gran parte de los planteados en la Adaptación Básica del PGO vigente y sólo genera nuevos derivados del cumplimiento de los estándares en la ordenación de algunos de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, cuestión está que debería estudiarse.

**90. POR-01 Corazón de Jesús**

**90.1.**

**90.2.** El fondo de saco planteado debería tener un diámetro mínimo similar a los 12 metros para el giro de turismos.

**91. POR-02 Las Rosetas**

**91.1.**

**91.2.**

**91.3.** El fondo de saco planteado debería tener un diámetro mínimo similar a los 12 metros para el giro de turismos.

**92.**

**92.1.**

**93. POR-04 Portezuelo I**



- 93.1. La ordenación se debería reestudiar, se destaca que el viario planteado, con una sección escasa de 6 m, se cierra sin continuidad con un fondo de saco, que a su vez no alcanza un diámetro mínimo adecuado. No se distingue si el viario es de tráfico restringido o peatonal, aunque de lo apuntado parece que respondería a uno de tráfico restringido. No se pueden comprobar las pendientes de las vías ni sus secciones.
94. POR-05 San Antonio
- 94.1. El cuadro numérico presenta errores.
95. POR-06 Portezuelo II
- 95.1. No se ha establecido ningún suelo como espacio libre, dotación, equipamiento para el cumplimiento de los estándares del art. 36 del TRLOTENC.
- 95.2. La ordenación se debería reestudiar, se destaca el viario planteado, con secciones escasas de 6 m, se cierra sin continuidad sin soluciones de remate. No se distingue si el viario es de tráfico restringido o peatonal. No se pueden comprobar las pendientes de las vías ni sus secciones.
96. POR-07 Barranco Padilla
- 96.1. La ordenación se debería reestudiar, se destaca el viario planteado, con secciones escasas, se cierra sin continuidad sin soluciones de remate. No se distingue si el viario es de tráfico restringido o peatonal. No se pueden comprobar las pendientes de las vías ni sus secciones.
- 97.
- 97.1.
98. POR-09 Molino Viejo
- 98.1. La delimitación del ámbito recoge en parte una vía que en teoría le da la condición de suco a suelo fuera del ámbito.
99. POR-10 Camino del Portezuelo.
- 99.1. El cuadro numérico presenta errores.
100. El documento presentado no ha señalado Actuaciones Urbanísticas Aisladas, se entiende que se deben reconocer y desarrollar todas aquellas susceptibles de serlo e incluirlas a su vez en la Organización de la Ejecución Pública del Plan y en la Memoria de Sostenibilidad Económica.

## **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

101. Como ya se apuntó el PGO prevé una clasificación de suelo con capacidad para un crecimiento demográfico holgada con respecto al crecimiento previsible cuestión ésta de estudio general para todas las clases de suelo con capacidad residencial y en mayor grado para los suelos de expansión.
102. SOC-01 Miravala 1
- 102.1. El crecimiento del núcleo a través de este suelo urbanizable se deberá justificar con un estudio poblacional que se extienda a los asentamientos rurales más cercanos, vinculando sus dotaciones.



**102.2.** La delimitación del sector se debería reestudiar en el área este ya que se está llegando con el límite del sector hasta un barranco (suelo rústico de protección hidrológica) incluyendo el sistema general viario TF-154, calificando en el esquema indicativo de ordenación la banda al este de la TF-154, y que tiene como límite el barranco, como espacio libre. A este respecto señalar que en la Adaptación Básica del PGO vigente esta banda estaba clasificada como suelo rústico de protección hidrológica, por lo tanto el límite del sector debería cerrarse al este con la carretera TF-154.

**102.3.** En las Instrucciones Complementarias de la ficha del sector se señala que el aprovechamiento medio puede variar en un +/- 10% en la definición final de la ordenación. El aprovechamiento medio debe estar fijado en este documento sin variaciones ya que la posibilidad de éstas podría implicar el que se supere la diferencia del 15% del aprovechamiento urbanístico medio entre sectores. Esto a su vez se hace extensivo a la edificabilidad bruta del sector y a la edificabilidad destinada a Vivienda Protegida. En el cuadro numérico se deben fijar claramente los parámetros que son fijos y los que son indicativos.

**102.4.** El cuadro numérico presenta errores, ya que se ha incluido dentro de la superficie bruta del sector la superficie del sistema general adscrito, esto a su vez conlleva errores en el coeficiente de edificabilidad del sector. Por otro lado la superficie del sistema general no coincide con la recogida en la ficha del sistema general.

**102.5.** En el apartado 9.5 Fichero de Sistemas Generales de la Memoria de Ordenación en la ficha del Parque de La Miravala se menciona que la cesión y ejecución de este sistema general será a cargo del sector, cuestión ésta última errónea ya que no es obligación por parte de los propietarios del suble la ejecución del sistema general.

**102.6.** Como ya se ha observado anteriormente se debe definir claramente el perímetro del sistema general viario. Se desconoce donde acaba el sistema general y donde empieza el sistema local viario.

**102.7.** En cuanto al abastecimiento de agua parece necesario la previsión de almacenamiento de agua de al menos 1m<sup>3</sup> por habitante tal y como venía pidiendo el Consejo Insular de Aguas de Tenerife para los nuevos desarrollos por cada habitante previsto en cumplimiento del Plan Hidrológico Insular de Tenerife (1997), si bien desde el año 2010 se encuentra en vigor un nuevo Plan Hidrológico. Se entiende necesaria la emisión de informe por el Consejo Insular de Aguas.

### **103. SOC-02 Miravala 2**

**103.1.** Se mantiene la clasificación propuesta, debiendo incluirse todas las condiciones del artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.

#### **103.2.**

**103.3.** En las Instrucciones Complementarias de la ficha del sector se menciona que el aprovechamiento medio puede variar en un +/- 10% en la definición final de la ordenación. El aprovechamiento medio debe estar fijado en este documento sin variaciones ya que la posibilidad de éstas podría implicar el que se supere la diferencia del 15% del aprovechamiento urbanístico medio entre sectores. Esto a su vez se hace extensivo a la edificabilidad bruta del sector. En el cuadro numérico se deben fijar claramente los parámetros que son fijos y los que son indicativos.

**103.4.** El cuadro numérico presenta errores, ya que se ha incluido dentro de la superficie bruta del sector la superficie del sistema general adscrito, esto a su vez conlleva errores en el coeficiente de edificabilidad del sector.

**103.5.** En el cuadro se debe distinguir entre los sistemas generales incluidos y adscritos, y de estos últimos se debe fijar donde se adscriben y su superficie.

**103.6.** En el apartado de Instrucciones Complementarias de la ficha del sector se menciona que la cesión y ejecución de todos los viarios será a cargo del sector, cuestión ésta última errónea ya que no es obligación por parte de los propietarios del suble la ejecución del sistema general.

**103.7.** Como ya se ha observado anteriormente se debe definir claramente el perímetro del sistema general viario. Se desconoce donde acaba el sistema general y donde empieza el sistema local viario.

### **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)**

**104.** No se desarrolla el régimen particular de esta categoría de suelo rústico.

**105.** Según el art. 55 del TRLOTENC esta categoría de suelo no es compatible con el resto de categorías de suelo rústico, a excepción de las que se contemplan en el citado artículo.

### **ESPACIOS NATURALES**

**106.** En la leyenda del plano de Clasificación debe hacerse alusión a que la ordenación del Espacio Natural Protegido se remite al PRUG vigente.

### **ASENTAMIENTOS RURALES**

**107.** Como ya mandató el dictamen de la PT *"En la delimitación de los Asentamientos Rurales debe justificarse su clasificación teniendo en cuenta:*

- a. *La contigüidad de algunos de ellos a Suelo Urbano Consolidado y a Urbanizables.*
- b. *Debiera incluirse un plano con los usos de las edificaciones existentes.*
- c. *Debieran incluirse los planos de información catastral que han servido para su definición. Respecto a este punto, deberán incluirse los planos que se presentaron en el documento de Avance.*
- d. *Los criterios generales de la Directriz 112, especialmente sus apartados 3.a) y 3.c)".*

**108.** Igualmente la PT observó:

- a. *"No consta justificación expresa de la apertura de nuevos viarios e información suficiente para el reconocimiento del existente".*
- b. *"No consta justificación de las reservas de espacios libres, dotaciones..."* Con respecto a esta observación en el documento presentado se realiza un desarrollo de estas reservas, si bien a continuación, en el presente informe se realizan una serie de apreciaciones al respecto.
- c. *"No consta prohibición expresa de promociones para más de dos viviendas en la normativa de ordenación pormenorizada".*

d. "Las condiciones tipológicas del Capítulo Sexto de la Normativa de Ordenación Pormenorizada pueden contradecir lo dispuesto en la Directriz de Ordenación General 63.2.c)". Cabe añadir a su vez que estas condiciones deben estar a lo dispuesto en el TRLOTENC y en el PIOT.

109. Se plantea como tipo edificatorio para todos los asentamientos el Irregular Horizontal IR-HOa, a excepción de ciertas parcelas de los AR-04 Roma y AR-15 Peñuelas y la totalidad del AR-14 El Naciente donde se permiten el tipo Aislada Ciudad Jardín AI-CJa, con las mismas condiciones de superficie mínima de parcela para todos ellos. No se encuentra ninguna información o estudio sobre la citada cuestión debiendo justificarse este parámetro en base a las características del parcelario de cada asentamiento.
110. Los cuadros numéricos deben desglosar las superficies de cada parcela, la superficie edificable de cada una y los usos de las edificaciones existentes para poderse comprobar el reconocimiento de los núcleos, su delimitación, la capacidad de los mismos y el cumplimiento de los estándares. Respecto a este punto, deberán incluirse los cuadros que se presentaron en el documento de Avance.
111. En cuanto a las densidades calculadas en los cuadros debe distinguirse la potencial de la utilizada para el reconocimiento del asentamiento.
112. Se debe distinguir en los planos y en los cuadros las dotaciones de los equipamientos, y éstos a su vez entre públicos y privados.
113. Partiendo exclusivamente de los datos reflejados en los cuadros de cada asentamiento y sin entrar en mayores valoraciones, el crecimiento de varios asentamientos sobrepasa a priori el crecimiento endógeno; se destacan a continuación los más evidentes:

AR-01 +41%,  
AR-02 +42%,  
AR-03 +36%,  
AR-06 +84%,  
AR-08 +23%,  
AR-10 +33%,  
AR-12 +65%,  
AR-13 +76%,  
AR-14 +52%,  
AR-15 +59%,  
AR-16 +33%,  
AR-17 +37%,  
AR-18 +60%,  
AR-19 +38%,  
AR-20 +43%.

- 114.** En números globales estaríamos en 530 viviendas existentes frente a 222 viviendas potenciales, es decir un aumento del 41'9%, cuestión que hace que se deban reestudiar las delimitaciones de los asentamientos que se cuestionan expresamente en los siguientes apartados del presente Dictamen.
- 115.** No se ha establecido la superficie máxima edificable por parcela.
- 116.** No se establecen los criterios dimensionales de los usos que expresamente se contemplan, art. 63.3 del TRLOTENC.
- 117.** No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los frentes de vías cuya pendiente supere el 15%.
- 118.** En el apartado 5.2.8 Suelo Rústico de Asentamiento Rural de la Memoria de Ordenación donde se presenta cierta información y desarrollo de cada uno de los asentamientos en muchos casos no se distingue los planos grafiados, no pudiéndose informar éstos sino hasta el nivel de la documentación presentada; tal y como sucede en:

AR-03,  
AR-06,  
AR-08,  
AR-10,  
AR-15,  
AR-17,  
AR-18,  
AR-19.

- 119.** En el documento en formato digital presentado se detectan errores de edición con respecto al documento en formato papel, en el apartado 5.2.8 Suelo Rústico de Asentamiento Rural de la Memoria de Ordenación al no encontrarse toda la información en ciertas páginas 65, 66, 74, 75, 76, 77, 78, 79 desconociéndose si hay más errores en el resto del documento entre el formato digital y el formato papel.

Se pasan a señalar una serie de cuestiones que se añaden a las ya mencionadas:

- 120.** AR-01 Cañón
- 120.1.**
- 120.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 121.**
- 121.1.**
- 122.** AR-03 Las Rías
- 122.1.** Debe estudiarse el frente que da al núcleo de Tejina para que sea urbano.
- 122.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 122.3.** No puede entenderse como parte integrante del núcleo, las viviendas localizadas a lo largo de la calle de La Cairosa.
- 123.** AR-04 Roma

- 123.1.** Se mantiene la clasificación propuesta para el suelo urbano al norte de este asentamiento y que abarcaría un tramo de la carretera, debiendo justificarse la colindancia con el suelo urbano del núcleo de Tegueste.
- 123.2.** No se ha establecido ningún suelo como espacio libre, dotación, equipamiento para el cumplimiento de los estándares de la DOG 63.2.d).
- 123.3.** Se detecta una contradicción entre lo grafiado en la página 63 de la Memoria de Ordenación y los planos de ordenación P05 y Z05 para parte de la parcela al sur del asentamiento.
- 124.** AR-06 Molina
- 124.1.**
- 124.2.**
- 124.3.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 125.** AR-07 La Padilla Baja
- 125.1.**
- 125.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 126.** AR-08 La Padilla Alta
- 126.1.** Se debe redelimitar respecto de las dos parcelas situadas al sur, que deben quedar como suelo rústico de protección paisajística.
- 127.**
- 127.1.**
- 128.** AR-10 Portezuelo Bajo
- 128.1.** Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento, incluyendo las edificaciones que están en el Camino de Sixto Machado.
- 128.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 129.** AR-11 Las Piteras
- 129.1.** Se debería reestudiar el asentamiento, principalmente llama la atención que se están ordenando los accesos a las edificaciones por espacios libres y viarios, no se sabe si peatonales o de tráfico restringido, que se ubican de manera alterna en todo el área norte del asentamiento, pudiéndose, a su vez, estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 129.2.** Los espacios libres planteados no alcanzan las dimensiones mínimas, esto a su vez conlleva a que no sean computables a los efectos del cumplimiento de estándares.
- 129.3.** Se supera la densidad bruta de 30 vdas/ha.
- 130.** AR-12 El Lomo
- 130.1.**

- 130.2.** Se menciona la existencia de una bodega en el asentamiento, no se reconoce tal actividad en la ordenación del mismo.
- 131.** AR-13 La Calderita
- 131.1.** Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento, en el sentido de plantear dos asentamientos, eliminando de dicha delimitación a la carretera.
- 131.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 132.** AR-14 El Naciente
- 132.1.** Con los datos del cuadro numérico este asentamiento no alcanza la densidad mínima de 5 vdas/ha.
- 132.2.**
- 133.** AR-15 Peñuelas
- 133.1.** Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento.
- 133.2.** Varios de los espacios libres planteados no alcanzan las dimensiones mínimas, esto a su vez conlleva a que no sean computables a los efectos del cumplimiento de estándares.
- 133.3.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 134.** AR-16 El Barrial
- 134.1.** Como ya se ha observado en el presente informe debe constar justificación para los nuevos viarios planteados en los asentamientos rurales. En el presente asentamiento por medio de la unidad de actuación PAL-08 El Barrial se genera la apertura de una vía que debe ser justificada ya que tiene carácter excepcional.
- 134.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 134.3.** Se debe aclarar las cantidades recogidas en el cuadro numérico ya que se desconoce si se ha incluido en los cálculos la unidad de actuación PAL-08 El Barrial.
- 134.4.** La unidad de actuación no se ha tenido en cuenta en los cálculos de viviendas potenciales del asentamiento.
- 134.5.** El gráfico recogido en la Memoria de Ordenación recoge incongruencias en la etiqueta asignada a la unidad de actuación con respecto al plano de ordenación P-07.
- 135.** AR-17 Lomo de los Riveros
- 135.1.**
- 135.2.** Uno de los espacios libres planteados no alcanzan las dimensiones mínimas, esto a su vez conlleva a que no sea computable a los efectos del cumplimiento de estándares.
- 136.** AR-18 Lomo de Pedro Álvarez
- 136.1.**

- 136.2.** Como ya se expuso, se debe justificar con un plano clinométrico a una escala adecuada la delimitación de ciertos suelos entre los que se debería estudiar el presente asentamiento, y entre ellos los espacios libres planteados.
- 136.3.** Uno de los espacios libres planteados no alcanzan las dimensiones mínimas, esto a su vez conlleva a que no sea computable a los efectos del cumplimiento de estándares.
- 137.** AR-19 El Palomar
- 137.1.**
- 137.2.** Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
- 138.** AR-20 La Gorgolana
- 138.1.** Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento.

## **SISTEMAS GENERALES / EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES**

- 139.** Con respecto al SG Viario TF-13 a su paso por Tegueste, se está grafiando en la parte central del casco esta vía como Viario Peatonal - Tráfico Restringido, pero dicha previsión sólo es posible cuando se haya ejecutado efectivamente la variante a la misma, variante al casco que no está ordenada en el presente documento.
- 140.** Con respecto al SG Viario de la variante de la TF-154, debe incorporarse la relación de fincas y propietarios afectados de aquellos tramos del SG viario de la variante de El Socorro no incluidos en ámbitos ni sectores.
- 141.** En la ficha del Sistema General del Centro de Salud se debe corregir la superficie de éste, se deberá actualizar el gráfico de la Referencia de Ordenación y se deberían reestudiar los parámetros edificatorios asignados a éste ya que no coinciden con los parámetros vigentes en la actualidad. Por otro lado en los planos de ordenación se deben eliminar las rasantes planteadas ya que la parcela se deberá ejecutar de acuerdo al proyecto del sistema general y en el cual se deberá cumplir con la normativa que le resulte de aplicación (CTE, Accesibilidad, etc.). Debe incorporarse la relación de fincas afectadas y sus propietarios respecto a este SG.
- 142.** Con respecto al Sistema General de Espacio Libre Parque de Los Cabezazos coincidente en gran parte con el Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica "El Barranco de Agua de Dios" se debe objetar que éste no está declarado como Parque arqueológico según la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, que habilitaría a su reconocimiento como sistema general de espacio libre y por otro lado que no siendo Parque Arqueológico las condiciones físicas del área (barranco) no son las adecuadas para dicho fin. Además, el PGO categoriza estos terrenos con dos categorías superpuestas: Suelo Rústico de Protección Hidrológica y Suelo Rústico de Protección Cultural; pero conforme al artículo 55 del TRLOTENC, deberá optarse por una categoría, pues estas dos no admiten superposición.
- 143.** La justificación de la proporción mínima de sistemas generales de espacios libres preceptuada en el art. 32 del TRLOTENC se debe reestudiar según lo que se ha ido observando en el presente informe (cálculo de población potencial, sistemas generales de espacios libres definitivos...).

144. El SG-ELP La Miravala debe clasificarse como urbanizable, debiendo clarificarse las superficies contradictorias.
145. La ficha del SG-ELP La Miravala no puede hacer referencia a que su ejecución corresponde a los propietarios del sector.
146. La clasificación del ámbito de La Piconera debe ser Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos compatible con Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica.

## **NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

147. La Reglamentación General de los Usos (Sección II) se debe completar, y coordinar en algunos casos con el resto del documento, por ejemplo; se hace mención en la NOP a los centros comerciales que en la reglamentación general no se recoge, se generan subcategorías del uso industrial en la NOP que no se contemplan en la reglamentación general, se hace mención a usos como industria ligera, industria pesada e industria singular o por otro lado, comercio minorista, almacén y comercio mayorista y no se distingue, ni se fijan las características dimensionales, de actividad que desarrollan, de potencia... que los diferencia entre sí. Esta observación afecta tanto a la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural como a la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada del documento de PGO presentado en su articulado y en sus respectivos cuadros, como a su vez afecta a los planos.
148. En la Sección II. Reglamentación General de los Usos del Capítulo Tercero se establecen unos estándares de aparcamiento para los diferentes tipos de usos si bien no se ha establecido ningún tipo de regulación para los usos comunitarios.
149. Artículo 03 NOE: debe adecuarse a lo previsto en el artículo 70.2 en relación con el 65.2 de la Ley 7/1985.
150. Artículo 04.7.b) NOE: los reajustes puntuales de los instrumentos de gestión no pueden afectar a la clasificación de suelo.
151. Artículo 14.3 NOE: debe definirse qué se entiende por "conjunto del ámbito afectado". Por otro lado, que el Estudio de Detalle venga referido a toda el área donde exista la misma tipología u ordenación zonal implica que en muchos lugares del municipio el Estudio de Detalle tuviera que abarcar grandes zonas de ordenación, muy superior a la manzana del artículo 38 TRLOTENC.
152. Artículo 15.2.a) NOE: sustituir "proyectos de reparcelación" por "proyectos de ejecución de sistemas".
153. Artículo 16.1 NOE: El entorno de protección al que se refiere el artículo 26 LPHC es a los de los inmuebles declarados BIC, sin que sea un concepto aplicable a los bienes catalogados.
154. Artículo 17.3 NOE: la revisión del Catálogo existente con anterioridad, desde las NNSS de 1999, deberá seguir el procedimiento establecido para las alteraciones de instrumentos generales.
155. Artículo 17.4 NOE: el Catálogo no podrá contener normativa.

- 156.** Artículo 18.3 NOE: en los ámbitos de gestión de propietario único, también será necesaria la realización de las operaciones de reparcelación que correspondan, a través del correspondiente convenio de gestión concertada.
- 157.** Artículo 19.6 NOE: habrá de incluirse en la normativa pormenorizada y no en la estructura.
- 158.** Artículo 19.7 y 19.8 NOE: regula una materia propia de la Ordenanza de Urbanización.
- 159.** Artículo 20.3 NOE: entre los requisitos para simultanear la urbanización y la edificación no se encuentra la constitución de la Entidad urbanística correspondiente (artículo 72.4 TRLOTENC).
- 160.** Artículos 24.5 y 81 NOE: el nombre correcto de la categoría de SR, tras su modificación por la LMU, es suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamiento.
- 161.** Artículos 28.4, 28.5, 34.3, 35.3, 36.3 y 37.3 NOE: habrá de incluirse en la normativa pormenorizada y no en la estructural.
- 162.** Artículo 57.1, 78.4 y 79.4: el uso de hostelería en suelo rústico de protección agraria debe contener también como requisito que se encuentre ligado a la explotación agraria o bien remitirlo a lo dispuesto en el artículo 63.1.d) TRLOTENC.
- 163.** Artículo 57.1 NOE: en SRAR sólo se admitirán los usos comerciales o industriales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias.
- 164.** Artículo 72.5 NOE: hace referencia al SRPN, pero en este PGO no se categoriza ningún suelo de SRPN.
- 165.** Artículo 78.6 NOE: el uso residencial en el suelo rústico de protección agraria tradicional no puede permitirse. El uso residencial preexistente quedará, en su caso, en situación de fuera de ordenación.
- 166.** Artículo 79.6 NOE: el suelo rústico de protección agraria intensiva debe permitir las intervenciones de edificación relacionadas con la producción, la transformación y la comercialización de las producciones agrarias o ganaderas.
- 167.** Con respecto a las condiciones de las edificaciones, instalaciones e intervenciones en suelo rústico se realizan unas puntualizaciones al respecto que pudieran completar los pronunciamientos por parte de las Administraciones competentes y especializadas en la materia:
- 167.1.** Se debería ampliar las características y condiciones del parámetro de altura de las diferentes instalaciones planteadas, ya que por ejemplo no se distingue en las referencias altimétricas el remate con cubierta plana o con cubierta inclinada.
- 167.2.** En el art. 59 para las Estaciones de suministro de combustible se deberían ampliar los parámetros de implantación de dicha instalación, ya que sólo se fijan el tamaño de la parcela máxima, la altura de 1 planta para la construcción u la ocupación máxima.
- 167.3.** La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el art. 62 parece no adecuada a la inserción en el medio.
- 167.4.** La altura de 4'5 metros fijada para los estanques en el art. 70 parece no adecuada a la inserción en el medio.

**167.5.** Con respecto al art. 74 *Espacios libres localizados en suelo rústico* recordar que éstos no se permiten en suelo rústico de protección agraria a no ser que sean preexistentes.

**168.** Consideración y régimen de fuera de ordenación:

**168.1.** El régimen de fuera de ordenación debe trasladarse a la normativa de ordenación pormenorizada.

**168.2.** Los artículos 29, 48, 67, 86, 105, 124 y 143 NOP no pueden afirmar que la disconformidad sobrevenida de las tipologías con las previstas por el nuevo planeamiento no tienen el carácter de fuera de ordenación, pues ello es una consecuencia inmediata de dicha disconformidad.

**168.3.** Por otro lado, el régimen de fuera de ordenación establecido en estos artículos no puede permitir la ampliación de las edificaciones situadas sobre parcelas calificadas como espacio libre o viario.

## ORGANIZACIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

- 169.** En la UA PAL-08 El Barrial, se plantea como sistema de ejecución el privado, debiéndose justificar de forma expresa su elección o, en otro caso, seguir los criterios de preferencia del artículo 97 TRLOTENC.
- 170.** Debe clarificarse el plazo para el que se programa el PGO: si es de 12 años (según el documento «Organización de la ejecución pública del plan») 8 años (según el artículo 04.2.a) NOE); o 10 años (según epígrafe 2.2.2 de la Memoria de Ordenación).
- 171.** El planeamiento debe incluir la fijación de los plazos máximos para la realización de las actividades de gestión y ejecución de las UA, de conformidad con el artículo 15 RGESPC.

## NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 172.** Los siguientes artículos de la NOP tienen contenido de Ordenanza de Urbanización y Edificación, siendo aplicable el artículo 40.3 TRLOTENC: 6.6, 22.2, 41.1, 41.2, 60.1-2, 72.2, 79.2, 98.2, 117.2, 136.2, 79.2 y 83.2, 83.3, 26.3, 45.3, 64.3, 102.3, 121.3, 140.
- 173.** En general para todos los tipos edificatorios se deben estudiar las regulaciones ligadas a la altura y la adaptación topográfica, favoreciendo su integración paisajística.
- 174.** Se debe establecer una regulación que establezca la longitud máxima admisible tanto para fachadas continuas como para la seriación de edificios repetidos.
- 175.** En el art. 6.9 se describe el concepto de Planta Semisótano permitiéndose el uso residencial y terciario siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad definidas en esta Normativa. Se estima que la ubicación del uso residencial en este tipo de plantas no constituye la ubicación más idónea de manera genérica, y por otro lado apuntar que la Normativa del presente documento no regula condiciones de habitabilidad y que éstas estarían en el ámbito de regulación de las ordenanzas y de la normativa aplicable en vigor (Código Técnico de la Edificación, Decreto 117/2006 de Habitabilidad, etc.).
- 176.** El primer gráfico que se recoge en el art. 6.9 se debe corregir al presentar errores.

177. En el art. 6.10 para la altura de barandillas y petos se debe fijar claramente el elemento de referencia para computar su altura.
178. El listado de tipos edificatorios empleados en el municipio que se recoge en el art. 10 es incorrecto.
179. El art. 11 Características normativas está vacío de contenido.
180. Para el tipo edificatorio Edificación Adosada Cerrada se deben resolver las incongruencias entre el art. 13.2, en cuanto al frente de parcela y el círculo inscribible, y el art. 30 y a su vez con la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
181. Se deben resolver las incongruencias entre el art. 14.1, en cuanto a la ocupación, y el art. 30 y a su vez con la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
182. Se deben resolver las incongruencias, con respecto a la edificabilidad, entre el art. 16.1, 16.2 y el art. 30 y a su vez con la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
183. En el apartado 1, Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada, del art. 17 se definen una serie de parámetros de altura de los cuales se entiende que se deberían reestudiar los que se refieren a la altura máxima en cualquier punto de 12'70 m. y de 16'10 para las edificaciones de 2 y 3 plantas sobre rasante, sin contar los muros de contención, ya que parecen alturas no adecuadas a la adaptación topográfica e inserción en el medio. Esta cuestión se enlaza con el apartado 2, Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana, del art. 19 donde se establecen unos parámetros y se adjunta un gráfico donde una edificación de 3 plantas hacia el viario superior acaba emergiendo hacia el patio de manzanas en 5 plantas más la altura del muro de contención, 6 plantas aparentes. También se enlaza con el apartado 3, Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana, del art. 19 y el gráfico adjunto y con el art. 20 Adaptación topográfica admisible de los terrenos donde se establecen parámetros normativos que pueden generar volúmenes que se entienden inadecuados.
184. En los apartados 2 y 3 del art. 76 se afirma que "(...) No se admiten escalonamientos volumétricos del edificio dentro de este diedro" cuando en el gráfico presentado en el art. 20.2 se representa un escalonamiento en la edificación. A su vez se observa como cuestión general para todos los tipos edificatorios que uno de los mecanismos para adaptar la edificación a la topografía del terreno es el escalonamiento de los volúmenes, éste debe coordinarse con otros parámetros que también inciden en la conveniente adaptación al entorno.
185. En el gráfico del art. 20.1 debe corregirse la posición de las construcciones técnicas auxiliares en cubierta.
186. En el art. 20.2 se da la posibilidad de generar una planta sótano extra, esta cuestión se debe poner en consonancia con el resto de parámetros que regulan esta edificación y fijarse claramente.
187. De la afirmación en el art. 20.3, dentro del tipo edificatorio Edificación Adosada Cerrada, "Las parcelas cuya topografía tenga una pendiente superior al 45% se consideran inedificables a todos los efectos" deriva en buena lógica que esos suelos se deberían reconocer desde el propio PGO y se debería adaptar el plano clinométrico a dicha pendiente como máxima a los efectos del reconocimiento de suelos urbanos y asentamientos rurales ya que esta cuestión se repite en la regulación del resto de tipos edificatorios del plan; Edificación Adosada Retranqueada, Edificación Adosada en Hilera,

Edificación Irregular Horizontal, Edificación Irregular Aterrazada, Edificación Aislada Ciudad Jardín y Edificación Aislada en Bloque.

188. No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Adosada Cerrada con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 22.1.
189. La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el apartado 1, Muros de contención interiores y en los bordes de parcela, del art. 26 parece no adecuada a la inserción en el medio. Por otro lado de la lectura de la regulación de este apartado podría llegar a interpretarse que se pueden generar muros de hasta 9 m, el citado apartado debería definir claramente la altura permisible y adecuada a la inserción en el medio.
190. Para el tipo edificatorio Edificación Adosada Retranqueada el gráfico que se recoge en el art. 31.1 se debe corregir al presentar una incongruencia en el frente de parcela con respecto al art. 32.2.
191. En el apartado 1, Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada, del art. 36 se definen una serie de parámetros de altura de los cuales se entiende que se deberían reestudiar los que se refieren a la altura máxima en cualquier punto de 12'70 m y de 16'10 para las edificaciones de 2 y 3 plantas sobre rasante, sin contar los muros de contención, ya que parecen alturas no adecuadas a la adaptación topográfica e inserción en el medio. Esta cuestión se enlaza con el apartado 2, Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana y con el apartado 3, Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana, del art. 38 donde se establecen unos parámetros que deberían tener reflejo gráfico y que a su vez son muy similares a los empleados para la Edificación Adosada Cerrada y con el art. 39 Adaptación topográfica admisible de los terrenos donde se establecen parámetros normativos que deberían tener reflejo gráfico y que a su vez son muy similares a los empleados para la Edificación Adosada Cerrada, todas estas regulaciones pueden generar volúmenes que se entienden inadecuados.
192. Todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Edificación Adosada Retranqueada deberían representarse gráficamente. Cuestiones que por otro lado harían posible una valoración lo más adecuada posible.
193. No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Adosada Retranqueada con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 41.1.
194. La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el apartado 2, Muros de contención interiores y en los bordes de parcela, del art. 43 parece no adecuada a la inserción en el medio. Por otro lado de la lectura de la regulación de este apartado podría llegar a interpretarse que se pueden generar muros de hasta 9 m, el citado apartado debería definir claramente la altura permisible y adecuada a la inserción en el medio.
195. Para el tipo edificatorio Edificación Adosada en Hilera el gráfico que se recoge en el art. 50.1 se debe corregir al presentar una incongruencia en el frente de parcela con respecto al art. 51.2.
196. El art. 53 Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación establece unos retranqueos obligatorios tanto a lindero frontal como a lindero posterior y un retranqueo lateral en unas ciertas condiciones recogiendo en la tabla al final del documento de

- tipologías edificatorias unos retranqueos genéricos para todos los linderos, cuestión ésta que debe ser corregida.
197. Para el tipo edificatorio Edificación Adosada en Hilera se debe resolver la incongruencia en cuanto a la profundidad máxima edificable entre el articulado y la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
  198. Los parámetros de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Edificación Adosada en Hilera deberían representarse gráficamente. Cuestiones que por otro lado harían posible una valoración lo más adecuada posible.
  199. No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Adosada Retranqueada con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 60.1.
  200. La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el apartado 2, Muros de contención interiores y en los bordes de parcela, del art. 64 parece no adecuada a la inserción en el medio.
  201. Para el tipo edificatorio Volumetría Irregular Horizontal, el gráfico que se recoge en el art. 69.1 se debe corregir al presentar una incongruencia en el frente de parcela con respecto al art. 70.2 y a su vez de este último artículo con la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
  202. Se debe corregir la incongruencia entre el art. 69.2 con respecto al retranqueo y la tabla de tipologías edificatorias.
  203. Se detectan incongruencias entre el apartado 2 del art. 70 y el art. 87 Resumen de las condiciones normativas aplicables y a su vez con la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
  204. En el art. 70 Condiciones de los solares edificables para el tipo edificatorio Irregular Horizontal se fijan unas condiciones que serían de aplicación a los asentamientos rurales por extensión ya que no se recoge ninguna regulación más, cuestión ésta que debe ser tenida en cuenta.
  205. Los retranqueos planteados para el tipo edificatorio IR-HOa son opcionales según lo regulado en el apartado 3 del art. 72, se entiende que como norma general la edificación en asentamientos rurales debe ser aislada y se podría adosar para resolver situaciones puntuales.
  206. Se deben aclarar los conceptos de altura definidos en el art. 74 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada ya que como norma general en los asentamientos rurales, la edificación residencial debe tener una altura medida en cualquiera de sus paramentos exteriores que no supere los 7 metros sobre el terreno circundante. Para el subtipo a y e del tipo IRH también se deberían aclarar dichos conceptos de altura y definirlos con mayor precisión.
  207. Según el gráfico que se recoge en el art. 77 Adaptación topográfica admisible de los terrenos se pueden generar edificaciones con más de 4 plantas de altura aparente en tipos edificatorios de 2 plantas. Una de las construcciones en cubierta grafiadas se entiende contradictoria con el art. 6.10 de la propia normativa.
  208. En el art. 78 no se aclara si las posibles edificaciones auxiliares computan como edificabilidad.

209. Todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Edificación Irregular Horizontal deberían representarse gráficamente. Cuestiones que por otro lado harían posible una valoración lo más adecuada posible.
210. En los apartados 2 y 3 del art. 76 se afirma que "(...) No se admiten escalonamientos volumétricos del edificio dentro de este diedro" cuando en uno de los dos gráficos presentados se representa edificación escalonada.
211. No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Irregular Horizontal con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 79.1.
212. La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el art. 83 parece no adecuada a la inserción en el medio. Por otro lado de la lectura de la regulación de este apartado podría llegar a interpretarse que se pueden generar muros de hasta 9 m, el citado apartado debería definir claramente la altura permisible y adecuada a la inserción en el medio.
213. El art. 84 Condiciones de los usos se debe adecuar a lo estipulado en la directriz 63.2.e) de las DOG para los asentamientos rurales.
214. Para el tipo edificatorio Volumetría Irregular Aterrazada, el gráfico que se recoge en el art. 88.1 se debe corregir al presentar una incongruencia en el número de plantas máximo con respecto al art. 93.
215. En el art. 90 se define como profundidad máxima edificable 20 m, cuestión que se debe reflejar en la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.
216. Las condiciones del art. 91 deben fijarse claramente y reflejarse en consecuencia en la tabla de tipologías.
217. Todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Volumetría Irregular Aterrazada deberían representarse gráficamente. Cuestiones que por otro lado harían posible una valoración lo más adecuada posible.
218. En los apartados 2 y 3 del art. 95 se afirma que "(...) No se admiten escalonamientos volumétricos del edificio dentro de este diedro" cuando en los dos gráficos presentados se representa edificación escalonada.
219. En el art. 96 se presenta un gráfico con unas alturas de muros no adecuadas y que a su vez parecen no estar en consonancia con la de los muros colindantes a vial de 5'80 m, también no adecuados a la inserción en el medio.
220. En el art. 96.2 se da la posibilidad de generar una planta sótano extra, esta cuestión se debe poner en consonancia con el resto de parámetros que regulan esta edificación y fijarse claramente.
221. No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Irregular Aterrazada con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 98.1.
222. La distancia máxima establecida en el art. 101.2 para el encaje de los sótanos es diferente a la grafiada en el art. 96.1, debiéndose resolver la incongruencia.
223. La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el art. 102 parece no adecuada a la inserción en el medio. Por otro lado de la lectura de la regulación de este apartado podría llegar a interpretarse que se pueden generar muros de hasta 9 m, el

- citado apartado debería definir claramente la altura permisible y adecuada a la inserción en el medio.
224. En el art. 108 Condiciones de los solares edificables para el tipo edificatorio Aislada Ciudad Jardín se fijan unas condiciones que serían de aplicación a los asentamientos rurales por extensión ya que no se recoge ninguna regulación más, cuestión ésta que debe ser tenida en cuenta.
  225. Las condiciones que se establecen el art. 110.3 Adose con edificios colindantes deben ser corregidas para los asentamientos rurales ya que se está regulando un supuesto de promoción conjunta de 4 viviendas adosadas en contra de la directriz 63.2 de las DOG.
  226. Todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Volumetría Aislada Ciudad Jardín deberían representarse gráficamente. Cuestiones que por otro lado harían posible una valoración lo más adecuada posible.
  227. En el art. 116 no se aclara si las posibles edificaciones auxiliares computan como edificabilidad.
  228. La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el art. 121 y en el 115.2 parece no adecuada a la inserción en el medio.
  229. No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Irregular Aterrazada con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 117.1.
  230. El art. 122 Condiciones de los usos se debe adecuar a lo estipulado en la directriz 63.2.e) de las DOG para los asentamientos rurales.
  231. Para el tipo edificatorio Edificación Aislada en Bloque, el gráfico que se recoge en el art. 126.1 se debe corregir al representar un número de plantas diferente al recogido en el art. 131.
  232. En el art. 127 se define como parcela mínima 400 m<sup>2</sup> frente a los 800 m<sup>2</sup> que se reflejan en la tabla al final del documento de tipologías edificatorias. Se debe resolver la contradicción.
  233. El art. 130 Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas establece el supuesto para la edificación residencial en 3 plantas y en 2 plantas sobre rasante si bien esta opción no se refleja en el resto del articulado ni en la tabla final de tipologías edificatorias.
  234. Todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Volumetría Edificación Aislada en Bloque deberían representarse gráficamente. Cuestiones que por otro lado harían posible su valoración.
  235. Los gráficos representados para la Edificación Aislada en Bloque (art. 131.1, 133.3, 134.1, 134.2) no reflejan las alturas fijadas en el presente plan y son discordantes con otros parámetros del articulado.
  236. En el apartado 1, Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada, del art. 131 se definen una serie de parámetros de altura de los cuales se entiende que se deberían reestudiar los que se refieren a la altura máxima en cualquier punto de 12'70 m y de 16'10 para las edificaciones de 2 y 3 plantas sobre rasante, sin contar los muros de contención, ya que parecen alturas no adecuadas a la adaptación topográfica e inserción en el medio. Esta cuestión se enlaza con el art. 133, 134 donde se establecen parámetros normativos que pueden generar volúmenes que se entienden inadecuados.

- 237.** La distancia máxima establecida en el art. 139.2 para el encaje de los sótanos es diferente a la grafiada en el art. 134, debiéndose resolver la incongruencia.
- 238.** En el art. 134.2 se da la posibilidad de generar una planta sótano extra, esta cuestión se debe poner en consonancia con el resto de parámetros que regulan esta edificación y fijarse claramente. En este mismo artículo se permitiría un patio a todo lo largo del frente a vial que generaría un muro de 5'80 m, altura que se entiende inadecuada desde la perspectiva de inserción en el medio.
- 239.** En el art. 135 no se aclara si las posibles edificaciones auxiliares computan como edificabilidad.
- 240.** No es una situación idónea la ocupación de los espacios libres privados de las parcelas de Edificación Aislada en Bloque con aparcamientos al aire libre, tal y como se recoge en el art. 136.1.
- 241.** La altura de 4'5 metros fijada para los muros de contención en el art. 140 parece no adecuada a la inserción en el medio. Por otro lado de la lectura de la regulación de este apartado podría llegar a interpretarse que se pueden generar muros de hasta 9 m, el citado apartado debería definir sin posibilidad de interpretación la altura permisible y adecuada a la inserción en el medio.
- 242.** Se debería ampliar la regulación del art. 148 Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres definiendo al menos los parámetros de retranqueos a linderos y viarios y las dimensiones máximas edificables.
- 243.** Artículo 145 NOP: los espacios libres sólo podrán ser cambiados a otros usos comunitarios mediante la correspondiente tramitación y aprobación del procedimiento de alteración de planeamiento que corresponda.

## INFORMES SECTORIALES

- 244.** Las consideraciones realizadas se realizan sin perjuicio de las observaciones realizadas en los informes sectoriales emitidos y que constan en el expediente, cuyas observaciones habrán de tenerse en cuenta en la conformación del documento de planeamiento de conformidad con las competencias que correspondan. En especial:
- 244.1.** Informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 7 de marzo de 2011, respecto a las cuestiones de legalidad allí planteadas, excepto aquellas cuestiones que han sido aceptadas por la Ponencia Técnica, como la UA PAL-6 José del Castillo en el núcleo de Pedro Álvarez.
- 244.2.** Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 24 de marzo de 2011, emitido en sentido desfavorable, excepto en aquellas materias que, habiéndose transferido al Cabildo Insular de Tenerife, éste haya mostrado su conformidad. Respecto a la TF-13, no siendo obligación el planteamiento de una variante, la ordenación deberá garantizar que las determinaciones no afecten a su carácter insular; y el establecimiento de la línea de edificación no deberá empeorar, al menos, las establecidas en el PGO vigente.
- 244.3.** Informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 13 de abril de 2011, emitido en sentido desfavorable.

## ALEGACIONES

245. En el informe técnico de contestación de las alegaciones del modelo 4 se afirma que se corregiría la redacción del artículo 110 NOP para establecer un retranqueo a linderos de 3 metros en edificación aislada extensiva y evitar así situaciones de fuera de ordenación. Sin embargo, la redacción de dicho artículo no ha sido modificada.
246. Respecto a la alegación con registro de entrada en la Administración municipal 2009-012905, existe una contradicción entre la respuesta otorgada en el informe de contestación de alegaciones y la ordenación de los planos P-08 y Z-08.
247. Respecto a la alegación con registro de entrada en la Administración municipal 2011-000325, que se relacionan con la alegación con registro de entrada 2007-0007422, deberá procederse a justificar las razones por las que, habiéndose aceptado la alegación en primera instancia, en el documento objeto de aprobación provisional se altera de nuevo la ordenación.
248. En el informe técnico de contestación de la alegación con registro de entrada 2009-009598 se otorga una respuesta que no corresponde con la plasmada en la ordenación. Deberá corregirse esta contradicción y justificarse los cambios realizados.
249. Respecto la UA TEG-25, su delimitación deberá ajustarse a las consideraciones vertidas en el informe técnico municipal de fecha 27 de enero de 2011 que considera que en su interior existe una edificación ejecutada con licencia urbanística municipal y que cuenta con todos los servicios para su consideración como urbano consolidado.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente Dictamen al Ayuntamiento de Tegueste y al Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo de un mes desde el día siguiente a la fecha en que se practique su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.3 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común., modificado por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

En Santa Cruz de Tenerife, a 28 de octubre de 2011.



Demelza García Marichal  
Secretaria de la Ponencia Técnica Occidental