



Ayuntamiento de  
la Villa de Tegueste

AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE

Registro de SALIDA

Num. Nro: 2012-003162

Fecha 17-07-2012

Ref.:SEC/a.g.

S/ Ref.: --  
N/Ref.: SEC/a.g.  
Asuntos: PGO de Tegueste

García Barba CPPA.  
C/ Del Perdón, 89.  
38006 S/C DE TENERIFE.

Por medio del presente se le hace traslado del acuerdo adoptado por la COTMAC el día 2 de julio de 2012 en relación con la "MEMORIA AMBIENTAL" y el "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE, ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO. CORRECCIONES SEGÚN ACUERDO DE LA COTMAC DE 31/10/2011", al objeto de que de acuerdo con el contrato firmado y a la mayor brevedad posible proceda a elaborar el Texto Refundido en el que se solventen las subsanaciones requeridas.

En la Villa de Tegueste a 16 de julio de 2012.

EL ALCALDE,

Edo.: José Manuel Molina Hernández.



AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE	
Registro de	ENTRADA
Num.	2012-006411
Fecha	12-07-2012

AC 02/07/2012 EXP. 2006/1430  
29.- P.G.O. DE TEGUESTE. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el 2 de julio de 2012, en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.** No considerar subsanadas las condiciones establecidas en el acuerdo adoptado por la COTMAC en la sesión celebrada el día 31 de octubre de 2011 respecto a la subsanación de las deficiencias del acuerdo de aprobación de la Memoria Ambiental, al persistir, las siguientes:

**A) Con respecto a la Memoria Ambiental (la numeración corresponde al punto del acuerdo de la COTMAC):**

1) *El nuevo Informe de Sostenibilidad incorpora la evaluación de los suelos urbanizables sectorizados no ordenados, incluyendo variaciones en la valoración final del impacto (el impacto global pasa de crítico a moderado). En el punto 4 de este informe propuesta se pone de manifiesto que en dicha evaluación se debe tener en cuenta la variable paisaje, por lo que dependiendo del resultado de este análisis, la memoria ambiental debe incluir determinaciones al respecto.*

Se han incluido una serie de medidas ambientales (en el apartado de *Determinaciones ambientales a incluir en el documento*) con respecto al suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado, con respecto al SUSNO Miravala II. Sin embargo **no se incluyen medidas ambientales para el SUSNO Miravala I.**

**B) Con respecto al Informe de Sostenibilidad (la numeración corresponde al punto del acuerdo de la COTMAC):**

3) *No se ha detectado en la documentación del Plan contenido alguno que aborde los hábitats de interés comunitario.*

4) *Deben evaluarse las consecuencias sobre el medio ambiente de los Suelos Urbanizables Sectorizados no Ordenados, proponer medidas ambientales adecuadas conforme a los efectos detectados, y subsanarse los errores materiales apreciados.*

En la valoración del Informe de Sostenibilidad no se incluye la caracterización del impacto sobre la variable paisaje como consecuencia de los dos SUSNO propuestos por el PGO. **No obstante, sí que se incluye en la Previsión de impactos de la Memoria Ambiental**, debiendo mantenerse la coherencia entre ambos documentos.

Por otro lado, los datos e imágenes incluidos en la Memoria Ambiental, respecto a estos suelos, no coinciden con los del documento urbanístico. Tampoco coinciden con el documento urbanístico los datos expuestos en el Informe de Sostenibilidad, y a que en él se considera tan sólo el SUSNO La Miravala I (163.033 m<sup>2</sup>).

Sigue sin justificarse la variación existente en el impacto global asignado a estos suelos, con respecto a documentos anteriores (inicialmente se consideró impacto crítico).

5) *No se tipifican los efectos ambientales en cuanto a su singularidad ni en cuanto a su plazo de manifestación.*



Se ha subsanado este aspecto, pero sin embargo se han eliminado de las tablas de evaluación de impactos los atributos de *persistencia* y *reversibilidad*.

**C) Con respecto al resto de la documentación del PGO (la numeración corresponde al punto del acuerdo de la COTMAC):**

8) Siguiendo las determinaciones de la Memoria Ambiental, sobre protección del suelo fértil, no se han incluido medidas para la protección de este recurso en algunos ámbitos urbanísticos. Los ámbitos en los que se considera necesario adoptar estas medidas son los siguientes: UA TEG 03 Crespo; UA TEG 04 Hernández, UA TEG 05 Cuesta, UA TEG 06 Espinosa, UA TEG 07 Cruce del Socorro, UA TEG 08 Ayala, UA TEG 10 La Rosa, UA TEG 14 Pancho Calera, UA TEG 15 Rosendo, UA TEG 18 Los Pobres I, UA TEG 16 Los Gofiones I, UA TEG 17 Los Gofiones II, UA TEG 19 Los Pobres II, UA TEG 20 Hurgaña I, UA TEG 21 Hurgaña II, UA TEG 23 Gertrudis, UA TEG 24 Tamborero, UA TEG 26 Tagre, UA TEG 28 La Hoya, UA TEG 29 El Infierno I, UA TEG 30 El Infierno II, UA PAL 01 El Hornillo, UA PAL 02 Camino Hondo, UA PAL 03 Mazapé, UA PAL 05 El Escudero, UA PAL 06 José del Castillo, UA PAL 07 Lomo Arquello, UA SOC 04 Rajanero, UA SOC 05 El Sauce, UA POR 01 Corazón de Jesús, UA POR 03 Castaño, UA POR 05 San Antonio, UA POR 07 Barranco Padilla.

En el caso de la Unidad de Actuación TC-19 Crespo, no se ha considerado esta medida.

**OTROS ASPECTOS ADVERTIDOS EN LA NUEVA DOCUMENTACIÓN**

Se ha incluido en el documento, un área de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos correspondiente la zona de la antigua piconera. Este hecho obedece al apartado 146) del Dictamen de la Ponencia Técnica de 18 de octubre de 2011. El ámbito con categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructura ahora delimitado se solapa con Suelo Rústico de Protección Paisajística-Geológica y con Suelo Rústico de Protección Paisajística-Arbolada. Dado que esta propuesta de ordenación no estaba contemplada en el documento anterior, le es aplicable el artículo 27.2 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, que establece *que si el documento, a lo largo de su tramitación introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos en el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado y proponer la corrección de la Memoria Ambiental aprobada. Por tanto se deberá justificar la inexistencia de efectos significativos como consecuencia de la incorporación de esta propuesta.* En caso de que no proceda tal justificación se deberá proponer la corrección del Informe de Sostenibilidad y de la Propuesta de Memoria Ambiental

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.2 d) 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 46 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **SUSPENDER** la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Tegueste (Expte.2006/1430), hasta tanto se subsanen las observaciones señaladas a continuación:

**Derivadas del Informe del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias de 18 de junio de 2012:**

**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.

Con carácter general, se presenta el documento 13 denominado *Rectificaciones Realizadas al Documento* en el apartado 13.02 de éste se desarrollan las rectificaciones realizadas al Documento para Aprobación Definitiva.

Con respecto a este punto del Dictamen de la PT, en el apartado mencionado del documento presentado, se cita que se ha procedido a la inclusión del documento 01.02 *Análisis Territorial (Anexo). Fichas de Análisis de Áreas Urbanas*, este documento ya formaba parte de la fase de Avance del PGO propuesto (julio de 2006) y no desarrolla en planos la información solicitada. El presente punto y la información a la que se alude encuentra otra referencia en los puntos 28 al 31 del Dictamen de la PT. En resumen, no habiéndose aportado planos que desarrollen la información adecuada señalada en la legislación vigente (se destacan los arts. 50 y 51 del TRLOTENC y el art. 39 del Reglamento de Planeamiento), se considera que la presente deficiencia no se encuentra subsanada.

11.2.

11.3.

12. Se debe distinguir, delimitar, numerar y superficializar 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.

Se ha procedido a modificar el documento en lo que se refiere al primer apartado del presente punto si bien con respecto al segundo apartado, en el documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento* se menciona; "Respecto a la distinción entre dotaciones y equipamientos se ha procedido a realizar la distinción de tramas correspondiente en los planos de ordenación pormenorizada. Se ha distinguido entre equipamientos de propiedad pública y privada". En los planos de Ordenación Pormenorizada la única distinción que se recoge es la de los equipamientos públicos de los privados si bien no se señalan las dotaciones, esta cuestión a su vez conlleva que los cuadros numéricos del PGO propuesto que recogen parcelas, manzanas con esta calificación sean erróneos ya que los equipamientos sean públicos o sean privados generan aprovechamiento lucrativo. No se distingue claramente en planos los espacios libres de los privados. A su vez la codificación de manzanas, parcelas debe corresponderse a lo preceptuado en las normas urbanísticas como al menos se detecta para las dotaciones y equipamientos.

Se utiliza la denominación contradictoria Sistema General de Equipamientos en el plano de Ordenación Estructural E-02 para todos los sistemas generales que engloban usos comunitarios.

Con respecto a los Sistemas Generales Viarios la delimitación de los mismos sigue sin estar claramente definida.

Los equipamientos públicos se deberán denominar "dotaciones".

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:

- Plan Director de las Necesidades Infraestructurales Vinculadas al ciclo del Agua (DT 7ª.1 NOE)  
Se ha programado, si bien se debe rectificar y hacerlo concordante con la disposición transitoria 6ª que establece un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva

del PGO para la redacción del Plan Director.

13.2.

13.3.

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).

**Se han incluido ambos suelos, en el presente documento corresponderían al SUNC TC-34 Darias II y al SUSN TC-60 Ampliación Ciudad Deportiva. En las fichas de ambos se ha eliminado el sistema concreto de ejecución pública, que debe estar fijado.**

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.

**Se han incluido los sistemas generales; SG-DEP Piscina Municipal y SG-EL Parque Los Zamoranos, y a su vez los nuevos SG-EL Parque de La Piconera y el SG-INF Punto Limpio de La Piconera. De este último, SG-INF, no se ha efectuado una ficha como si se ha hecho de la parte de SG-EL y no se ha categorizado como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.  
(Ver punto 22 del presente Dictamen)**

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.

**En el documento presentado se incluye un apartado con un listado de dotaciones y espacios libres, si bien se estima que no se recogen todas las dotaciones y espacios libres como por ejemplo; en El Portezuelo los dos espacios libres a los márgenes de la AUAexp PO-112 por debajo de la calle Las Rosetas (EL-PZ PO-07-012 y PO-07-013), de cualquier manera con respecto a este último se está modificando la calificación que era EL de Protección de Barrancos y Laderas, y en Tegueste Casco el espacio libre al oeste del Mercadillo del Agricultor (EL-PZ TC-15-003) y el espacio libre en la confluencia de la vía TF-13 con la calle del Pinar (EL-PZ-13-001).**

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.

**La Ponencia Técnica mandató que ciertos SUNCOS se recategorizaran como SUCOS y en ellos se delimitasen AUAs (punto 37 del Dictamen) y por otro lado la administración municipal ha delimitado en el plan nuevas AUAs además de las fijadas por la PT, éstas se deben justificar, se deben enumerar y debe existir un desarrollo de las características de las mismas, tanto de éstas como de las fijadas por la PT. Las AUAs deben delimitarse en coherencia con el resto del plan.**

**Se entiende que pueden no haberse reconocido todas las AUAs como por ejemplo las siguientes que se detectan; los tramos de vía entre la calle El Moquinal y el camino El Brezo y un tramo de la calle Corino Melián Soto.**

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.

**No coinciden y no se usa la misma nomenclatura y códigos. A su vez no se ha rectificado la Memoria de Sostenibilidad a consecuencia del Dictamen de la PT actualizándose, incluyendo las actuaciones previstas, nuevas previsiones de costes, etc.**

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



En los cuadros no se ha distinguido el suelo público del privado. A su vez se siguen detectando incongruencias en el documento, por ejemplo en la ficha del Sistema General de la Ampliación del Cementerio se establece; “Gestión / Titularidad: Pública (Obtención del suelo por cesión/expropiación)” y por otro lado en la misma ficha se establece que la titularidad de las fincas es del Ayuntamiento y del Cabildo, a su vez en el documento de Organización de la Ejecución Pública se establece una superficie de suelo y el coste para su adquisición. Lo mismo se puede decir del Sistema General Ampliación de la Ciudad Deportiva que en la ficha se sostiene que la “Gestión / Titularidad: Pública / Pública” y en el documento de Organización de la Ejecución Pública se establece una superficie de suelo y el coste para su adquisición.

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

**Se presenta una justificación si bien en los cuadros en la valoración de los sistemas generales se detectan incoherencias ya que no se emplean los módulos fijados en dicho apartado.**

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.

**Se elimina tal referencia, si bien se han detectado al menos dos AU Aisladas en tales asentamientos, una en la PA-22 El Palomar y otra la TC-81 El Naciente 3 que engloban espacios libres y viarios, según la definición que de éstas se hace en el apartado 06.02.03 correspondería la iniciativa, la gestión y la ejecución al privado.**

## OBSERVACIONES GENERALES CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

17.

18.

19.

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.

**Se presenta una justificación al respecto.**

**Con respecto al Coeficiente sobre Uso Característico uso Industrial/Terciario, se debería añadir que utilizándose como referencia el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se cita en el Plan, el uso Industrial y el uso Terciario tienen unos valores que difieren según a cual nos refiramos, debiendo distinguirse ambos.**

**Se ha modificado el valor del Coeficiente sobre Tipología invirtiéndose para el Uso Residencial que era 1'15 y ahora es 1'25, y para el Uso Industrial/Terciario que era 1'25 y ahora es 1'15.**

**Se ha introducido *ex novo* un nuevo tipo de coeficiente denominado Coeficiente sobre Intensidad de Aprovechamiento que a su vez se considera que estaría fijado incorrectamente, se ha fijado en sentido inverso al que parece ser el correcto y en el caso de usarse se emplearía para ponderar el aprovechamiento dentro de cada tipo edificatorio. Los tramos de edificabilidades dejan valores fuera como son el 0'50, 1'00, 1'50... no fijándose a cual pertenecen.**

Con respecto al Coeficiente sobre Situación del Sector o Ámbito cabe apuntar que se han modificado los valores y su peso relativo. Por otro lado en el caso de Tegueste Casco se empleaban tres coeficientes frente al actual documento en el cual se emplea uno solo.

Por tanto, la justificación aportada presenta los errores señalados.

22. No se ha realizado una justificación de las DOG 41.7. En concreto, el ámbito de La Piconera está recogido como Ámbito nº 17 en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife.

Se realiza la siguiente justificación; *“Se ha incluido una justificación al respecto en el Capítulo 03.06 también se ha considerado la inclusión y tratamiento del ámbito de la Piconera como espacio destinado al vertido de escombros, de acuerdo a lo definido por el PTEO de Residuos de la isla de Tenerife”*. A su vez en el Capítulo 03.06 se recoge; *“En la ordenación prevista se ha tenido en cuenta el punto limpio planteado en el Plan Territorial de Ordenación de Residuos de Tenerife como ámbito nº 17 en el entorno de La Piconera (El Infierno) para el que se ha designado una Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (TC-28 La Piconera) y una Actuación Urbanística Expropiatoria (TC-149 Punto Limpio La Piconera) principalmente para la obtención de los terrenos implicados”*. El planteamiento pasa por reconocer un SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera (17.624 m2s) en un Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos compatible con Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica (ver punto 146 del Dictamen de la PT) y por otro lado establecer un SG de Espacio Libre (2.699 m2s) dentro de un ámbito de SUNC (7.583 m2s) esta segunda parte representa una modificación con respecto al Dictamen de la PT.

En cuanto al ámbito del SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera se establece un límite que no coincide con el que recoge el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife (Superficie del ámbito: 16.926 m2 y Superficie reservada Punto Limpio: 3.500 m2) ni con el que se recogía en la anterior fase de tramitación para un sistema general de espacio libre, documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de julio de 2009.

No se ha elaborado una ficha del SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera.

La Ponencia Técnica celebrada el 20 y 25 de junio de 2012 entiende que se deben mantener estrictamente los límites del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife y que se deberá elaborar una ficha del SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera recogiendo determinaciones para la ejecución de ese punto limpio.

23.

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.

Se han fijado rasantes en los viarios de nueva creación aunque no se han fijado en las vías existentes, se recuerda que por ejemplo para los asentamientos rurales el PIOT en su artículo 3.8.3.3 fija la necesidad de que éstas se establezcan.

No se han fijado las secciones características de los viarios.

Por lo tanto que se deberán dibujar.

25.

#### 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.

**La única justificación presentada es la que siguiente; “El proceso de Adaptación Básica de las antiguas Normas Subsidiarias consistió esencialmente en una traducción a la nueva legislación sobrevenida -esencialmente la LOTENC- del planeamiento vigente con anterioridad. En esta revisión o Adaptación Plena se ha hecho un reconocimiento más exhaustivo de las condiciones de los suelos a través de un nuevo análisis territorial y urbanístico más preciso, tal y como consta en la Memoria de Información. En consecuencia se han reclasificado anteriores suelos rústicos en los que se ha observado el cumplimiento de las condiciones exigidas por el Art. 50 de la ley. Si existe un epígrafe al respecto (ver punto 03.05.01 de la Memoria de Ordenación)”. Se entiende que no se da respuesta a la subsanación requerida.**

**Con respecto al segundo, el Sistema General de Espacio Libre Parque Los Zamoranos, la única justificación presentada es la que siguiente; “Toda la superficie se ha destinado a Sistema General de Espacios Libres ya que la parcela ha sido adquirida en su totalidad por el Ayuntamiento y se ha destinado a Parque Comarcal, habiendo ejecutado a su cargo las nuevas vías en sus límites así como las instalaciones e infraestructuras necesarias. Se puede comprobar lo ejecutado a través de la foto aérea actualizada. En todo caso, el parque requeriría solo de proyecto paisajístico que concretara su urbanización interior como cualquier otro proyecto de ejecución a realizar en un espacio libre de nueva creación.”**

**Este punto se vincula al punto 11.1 del presente Dictamen donde se solicita se completen los planos referidos al suelo urbano, y en ese sentido se solventará.**

**29. El suelo urbano “Los Remedios” debe clasificarse como suelo urbanizable.**

La observación que realizó la Ponencia Técnica respecto a la justificación de la existencia y suficiencia de los requisitos de los artículos 50 y 51 del TRLOTENC del suelo urbano “Los Laureles” **se vincula al punto 11.1 del presente Dictamen donde se solicita se completen los planos referidos al suelo urbano, y en ese sentido se solventará.**

**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.**

**Se vincula al punto 11.1 del presente Dictamen donde se solicita se completen los planos referidos al suelo urbano, y en ese sentido se solventará.**

**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.**

**Se vincula al punto 11.1 del presente Dictamen donde se solicita se completen los planos referidos al suelo urbano, y en ese sentido se solventará.**

**32. En los ámbitos de SUNCO considerados ordenados por el Plan General la definición de la red viaria sigue siendo incompleta no habiéndose fijado las secciones de la misma, cuestión que se liga a su vez con el punto 33 siguiente. No se recoge la previsión de aparcamientos en la proporción mínima**

**de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c. En los cuadros no se refleja la superficie de la red viaria a diferencia del anterior documento.**

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.

**No se ha definido la sección de viario donde se pueda comprobar el cumplimiento de la normativa. Por otro lado se argumenta que se han definido los itinerarios accesibles en los nuevos desarrollos, si bien no se ha encontrado tal cuestión en el documento presentado, y del análisis de varios de éstos se deduce que a priori no se cumple con la normativa de Accesibilidad.**

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.

**No se ha presentado una justificación ni un desarrollo al respecto entendiendo que no se da respuesta a lo requerido. En referencia al ejemplo que se cita de la calle El Gomero siguen persistiendo las cuestiones apuntadas.**

**Se deberá presentar una justificación de la delimitación realizada.**

36.

37. Con respecto a los SUNCO que se recategorizan como SUCO, tanto por mandato de la Ponencia Técnica Occidental de 18/10/2011, como por la posterior decisión municipal, no se les exigirán las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos, debiendo presentar el Ayuntamiento en la Memoria una justificación de que el plan cumple a nivel global la reserva de espacios libres.

### **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.

**El ámbito TEG-02 en el actual documento se denomina TC-24 Vera de Agua de Dios II.**

**Con respecto a éste cabe señalar, como ya se ha recogido para el punto 12, que en los planos de Ordenación Pormenorizada la distinción que se realiza en el Plan es la de los equipamientos públicos de los privados si bien no se señalan las dotaciones, esta cuestión conlleva a que el cuadro numérico propuesto, que recoge una manzana con esta calificación, sea erróneo ya que el equipamiento genera aprovechamiento lucrativo.**

**Los equipamientos públicos se deberán denominar “dotaciones”.**

**Se ha eliminado la adscripción de la superficie de Sistema General.**

39. TEG-04 Hernández (TC-25 y TC-62 según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

La ordenación del mismo se ha alterado eliminándose los espacios libres y modificando las parcelas edificables. Se precisa de una justificación de los cambios introducidos para su valoración.

40. TEG-05 Cuesta (TC-19 Crespo según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

40.1. Se ha aumentado la edificabilidad que pasa de 4.531'00 m<sup>2</sup>c a 4.757'66 m<sup>2</sup>c.

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.

**En el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento* no se recoge ninguna referencia a este punto.**

**Se propone en el actual documento una AUExp en el tramo de vía paralelo a la TF-13. Este punto se relaciona con el punto 34 anterior y lo que en él se observa.**

**Se deberá presentar una justificación de la delimitación realizada.**

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-21 Espinosa.**

**Con respecto a éste se argumenta; “Se ha revisado la ordenación propuesta y se ha constatado que todas las parcelas edificables tienen acceso a vías rodadas. En los linderos existentes de parcelas edificables con espacios libres no se permitirá el acceso rodado de vehículos al no considerarse frente edificable a vial, protegiendo el uso y funcionalidad del referido espacio libre. Ver ordenación de TC-21 Espinosa, de acuerdo a la nueva nomenclatura.”**

**En coherencia con lo que se argumenta por parte de la administración municipal, y con el resto del documento se debe grafiar la profundidad edificable y el espacio libre privado.**

**Se deberá representar en los planos de O.P. el fondo de máximo edificable.**

**No se ha revisado el cuadro numérico en consonancia.**

**Se debe establecer una disposición con respecto del acceso rodado en la normativa de los espacios libres. Se deberá establecer la prohibición en la NOP.**

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.

**Se argumenta; “Se ha corregido la delimitación de la pieza edificatoria al oeste con condición de SUCO ya que no figuraba la vía existente que le da tal condición. La nueva vía propuesta en esta Unidad de Actuación Espinosa sirve de ampliación a la existente conectándola con la actual calle Maestro José Espinosa.”**

**La ampliación de la vía y su nueva alineación se pueden entender como una modificación con respecto a lo solicitado.**

42. TEG-07 Cruce del Socorro:

42.1

42.2. El cuadro numérico presenta errores.

**La denominación actual de este ámbito es TC-22 Cruce del Socorro.**

**Con respecto a esta observación se señala que el cuadro sigue presentando errores.**

**Se ha modificado la asignación a vivienda protegida que pasa de 3.365'00 m<sup>2</sup>c a 2.871'53 m<sup>2</sup>c. A este respecto y como ya se recoge en el presente informe, cualquier modificación, alteración del documento debe ser debidamente explicitada y justificada para la valoración de la misma, en su caso.**

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.

**Se presenta la misma justificación de esta cuestión que en el anterior punto 41.1, en respuesta a ésta se realiza la misma observación planteada; en coherencia con lo que se argumenta por parte de la administración municipal y con el resto del documento se debe grafiar la profundidad edificable y el espacio libre privado. No se ha revisado el cuadro numérico en consonancia. Se debe establecer una disposición con respecto del acceso rodado en la normativa referente a los espacios libres, recogiendo la prohibición en la NOP.**

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-26 Ayala.**

**En el documento presentado se argumenta; "Para solucionar esta cuestión se ha añadido una nueva vía a la ordenación de la referida Unidad de Actuación."**

**El presente ámbito se modifica introduciendo una vía *ex novo*, asignando la calificación de vivienda protegida a una parcela que en el anterior documento no tenía tal calificación, variando las parcelas edificables, variando el coeficiente de edificabilidad del ámbito y en consecuencia los m<sup>2</sup>c totales.**

**La modificación va más allá de la subsanación de la observación planteada por el Dictamen de la PT. Con carácter general se menciona que esta última observación se repite a lo largo del presente informe, si bien no se reitera en todos los puntos y se da por mencionada, fundamentalmente es pertinente cuando se observan modificaciones de la ordenación; en la mayoría de casos se describe por parte de quienes informan las modificaciones.**

44. TEG-09 Los Cabezazos, 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.

**La denominación actual de estos ámbitos es TC-32 Los Cabezazos, TC-37 La Rosa, TC-33 Darias I, TC-34 Darias II y TC-35 La Pimienta.**

**En el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento* no se recoge ninguna referencia a este punto. El aprovechamiento medio de estas unidades, recogido en el apartado 04.03.04, es: 0'70 udas/m<sup>2</sup> para el TC-32, 0'77 udas/m<sup>2</sup> para el TC-37, 0'84 udas/m<sup>2</sup> para el TC-33, 1'27 udas/m<sup>2</sup> para el TC-34, 0'81 udas/m<sup>2</sup> para el TC-35. Las diferencias de aprovechamiento son superiores al 15%.**

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.

**A este respecto no se ha realizado ningún cambio. En el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento* no se recoge ninguna referencia a este punto.**

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.

**Con respecto al TC-33 se ha trazado una vía para el acceso a las parcelas edificables que daban al espacio libre por el ámbito TC-37. Sobre la nueva vía se añade que aunque no se haya aportado la sección característica de la misma ni se haya fijado su ancho (mide alrededor de 6 m), a priori, no cumpliría con la normativa de Accesibilidad.**

**Se deberá justificar en la ficha de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad (esta observación/solución es extensible a los demás ámbitos de SUNC en la misma situación).**

44.5. En la ficha del TEG-12 se debe eliminar la palabra interadministrativa dentro del apartado Sistema de Ejecución.

**Se ha eliminado no solo la palabra interadministrativa sino también Cooperación con lo que no estaría fijado el concreto sistema de ejecución público. La obligación de fijar el concreto sistema de ejecución público es general tanto para los ámbitos de SUNCO como para los SUBLES.**

**Se deberá añadir “sistema de actuación pública por cooperación”.**

44.6.

45. TEG-14 Pancho Caldera (TC 36 Pancho Caldera según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

45.1.

45.2.

45.3.

**Se ha modificado la ordenación, se han eliminado los espacios libres que estaban ordenados y por otro lado se ha creado uno nuevo en la esquina noroeste de un suelo que antes no tenía tal calificación afectándose a otra posible propiedad.**

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-39 Los Gofiones I.**

**El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación y coincide con el apartado 04.03.04 Cuadro Resumen de Ámbitos y Sectores.**

**El presente ámbito se modifica variando entre otros, la asignación de la calificación de vivienda protegida, el tipo de una de las vías, variando el coeficiente de edificabilidad del ámbito y en consecuencia los m<sup>2</sup>c totales, disminuyendo los espacios libres.**

**La presente modificación va más allá de la exclusiva subsanación de la observación planteada.**

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.

**Se justifica la observación basándola en la estructura de la propiedad de los ámbitos y la gestión y ejecución de los mismos. En el documento se recoge de la siguiente manera; “Precisamente, en este caso se ha estudiado detalladamente la situación de la propiedad para facilitar su gestión y ejecución posterior evitando conflictos innecesarios entre propietarios con dificultades contrastadas para dialogar y llegar a acuerdos.”**

**48. TEG-18 Los Pobres I**

**48.1.**

**La denominación actual de este ámbito es TC-41 Los Pobres I.**

**El presente ámbito se ha modificado variando la asignación de la calificación de vivienda protegida.**

**49. TEG-19 Los Pobres II**

49.1. El cuadro numérico presenta errores.

**La denominación actual de este ámbito es TC-42 Los Pobres II.**

**No se detectan errores en el cuadro a excepción de lo que derive del punto 12 anterior en lo referente a la distinción entre dotaciones y equipamientos, ya que se recoge en cuadro un equipamiento público que no se ha computado a efectos de aprovechamiento lucrativo. Los equipamientos públicos se deberán denominar “dotaciones”.**

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.

**Se presenta una justificación que responde a una alegación, según se recoge en el documento presentado; “La delimitación que aparece en la ordenación ha sido revisada y se constata que la parcela edificada al noroeste fuera del ámbito tiene frente a la Calle Los Pobres dándole la condición de SUCO. Esta ordenación responde a una alegación realizada en el periodo de Información Pública.” A esta justificación se entiende que le faltan elementos de argumentación como para poder ser valorada.**

**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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-43 Hurgaña I.**

**Se presenta la misma justificación de esta cuestión que en el anterior punto 41.1 y 42.3, en respuesta a ésta se realiza la misma observación recogida en esos puntos.**

**Además se debe señalar que se modifica la ordenación actual eliminando una parcela destinada a equipamiento que ahora se destina a parcela edificable, eliminando un viario y sustituyéndolo por un espacio libre que a su vez reduce una parcela edificable e introduciendo como nueva para este ámbito la calificación de vivienda protegida.**

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.



A este respecto no se ha realizado ningún cambio. En el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento* no se recoge ninguna referencia a este punto.

51. TEG-21 Hurgaña II

51.1.

**La denominación actual de este ámbito es TC-44 Hurgaña II.**

**Se ha operado una modificación de la ordenación que reduce la edificabilidad total (m2c) y otras cuestiones que se nombran en el punto siguiente.**

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.

**Con la ordenación presentada se pueden seguir generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres. Se deberá recoger la prohibición en la NOP.**

Se presenta una ordenación que modifica la ordenación actual, se ha trazado una vía para el acceso a las parcelas edificables que daban al espacio libre por el ámbito. Sobre la nueva vía se añade que aunque no se haya aportado la sección característica de la misma ni se haya fijado su ancho (mide alrededor de 6 m), a priori, no cumpliría con la normativa de Accesibilidad.

Se deberá justificar en la ficha de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad

A su vez se sustituye la vía al sur por un espacio libre que reduce las parcelas edificables.

Por ser colindante al presente ámbito, se introduce la siguiente observación; se ha detectado que se ha señalado una AUAis TC-82 La Hurgaña sobre una vía que anteriormente era del tipo Rodado y ahora se modifica aparentemente por una de tráfico compartido.

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-45 La Levadura.**

**Se presenta una ordenación que modifica la ordenación actual, fundamentalmente, se ha trazado una vía para el acceso a las parcelas edificables que daban al espacio libre por el ámbito. Sobre la nueva vía se añade que aunque no se haya aportado la sección característica de la misma ni se haya fijado su ancho (mide alrededor de 6 m), a priori, no cumpliría con la normativa de Accesibilidad. Se deberá justificar en la ficha de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.**

A su vez se sustituye la vía al sur por un espacio libre que reduce las parcelas edificables.

Se modifica la calificación de vivienda protegida de las parcelas edificables.

Se amplía el ámbito hacia el este, recategorizando un suelo ocupado por una serie de edificaciones que eran SUCO en el documento anterior y ahora pasa a SUNCO según se recoge en el punto siguiente (este punto se liga al 34 anterior).

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.

**Esta cuestión se justifica de la siguiente manera; “Su delimitación ha sido modificada incluyendo las viviendas al este ya que su acceso se produce a través de un camino que requiere de su urbanización para tener la condición de SUCO.”** Esto implica la



recategorización de un suelo ocupado por una serie de edificaciones que eran SUCO en el documento anterior y ahora pasan a SUNCO (este punto se liga al 34 anterior).

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-46 Gertrudis.**

Se presenta una ordenación que modifica la ordenación actual, fundamentalmente, se ha trazado una vía para el acceso a las parcelas edificables que daban al espacio libre por el ámbito. Sobre la nueva vía se añade que aunque no se haya aportado la sección característica de la misma ni se haya fijado su ancho (mide alrededor de 6 m), a priori, no cumpliría con la normativa de Accesibilidad. A su vez se sustituye la vía al sur por un espacio libre que reduce las parcelas edificables.

Se modifica la calificación de vivienda protegida de las parcelas edificables.

Se ha modificado la delimitación del ámbito al sur en dos puntos, esto implica la recategorización de un suelo ocupado por una edificación que era SUCO en el documento anterior y ahora pasan a SUNCO (este punto se liga al 34 anterior) y por otro lado un espacio libre que estaba fuera del ámbito en SUCO ahora se engloba en el mismo.

54. TEG-24 Tamborero (TC-47 Tamborero según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

54.1 .

Se ha modificado la ordenación propuesta, ya que los espacios libres han sido eliminados y por otro lado se traza una vía *ex novo* como rodada cuando en continuidad se sitúa una aparentemente de tráfico compartido.

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-17 Haciendilla.**

El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación y coincide con el apartado 04.03.04 Cuadro Resumen de Ámbitos y Sectores.

El presente ámbito se modifica variando entre otros, la asignación de la calificación de vivienda protegida, variando el coeficiente de edificabilidad del ámbito y en consecuencia los m<sup>2</sup>c totales, calificando un nuevo equipamiento y disminuyendo los espacios libres.

**La modificación va más allá de la exclusiva subsanación de la observación planteada.**

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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-27 La Hoya.**



Se ha modificado la ordenación con un nuevo trazado viario, cambios de alineación de parcelas, reducción del coeficiente de edificabilidad, etc.

La modificación va más allá de la exclusiva subsanación de la observación planteada.

En la actual ordenación se recoge un Equipamiento y el cuadro parece correcto con respecto a la nueva ordenación.

**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.

La denominación actual de este ámbito es TC-28 La Piconera como SUNCO y una parte como AUA sobre SUCO, TC-64 El Infierno I.

Este punto se relaciona con el 22 anterior. Se ha modificado la ordenación:

- Se ha modificado el límite del ámbito.

- Se han eliminado las parcelas edificables y se genera un único espacio libre que en la propuesta se propone como SG de Espacio Libre (2.699 m2s) dentro del nuevo ámbito de SUNCO (7.583 m2s).

- Como ya se ha mencionado, parte del antiguo ámbito se ha recategorizado como SUCO con AUA, con respecto a ésta, aparte de la vía que teóricamente podría darles la condición de SU a las parcelas (callejón La Piconera) se incluye un tramo de la vía al sur.

- De la parte que corresponde al TC-28 se ha corregido la referencia del apartado de Obligaciones para el Desarrollo.

- Se ha modificado el Sistema de Ejecución de privado a público y no se ha concretado el sistema público.

En conjunto todas estas observaciones representan una modificación con respecto al Dictamen de la PT.

(Ver punto 22 del presente Dictamen)

**60. TEG-30 El Infierno II**

**60.1**

**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.

Se ha recategorizado una bolsa de suelo entre el actual TC-29 y el TC-31 El Pinar modificándose la ordenación del conjunto fundamentalmente en cuanto a la calificación de vivienda protegida, el coeficiente de edificabilidad varía, se ha ampliado el equipamiento público, se ha modificado el tipo de una de las vía (10 m) que pasa de rodada a una aparentemente de viario compartido.

**60.3**

**61. TEG-31 Oliva (TC-30 Oliva I y TC-63 Oliva II según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):**

**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.

Se ha modificado la ordenación, se precisa de una justificación de los cambios introducidos para su valoración.

**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.

Es contradictorio lo que se argumenta en el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento*; “*Se ha procedido a considerar este ámbito como una Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado por lo que se ha eliminado el Espacio Libre propuesto, al no ser exigible el cumplimiento de reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos*” con lo que se representa en planos ya que se mantiene el espacio libre en el caso de la TC-63 si bien se traza un viario con una dimensión insuficiente en el límite con las parcelas edificables del cual se desconoce su ancho, aparentemente entre 2 y 3 m.

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

La argumentación realizada en el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento*; “*La parcela de Vivienda Protegida ha sido eliminada al no ser exigible esta reserva a las Actuaciones Aisladas*”, no responde a la deficiencia advertida ya que si bien se ha eliminado la citada calificación la parcela edificable mantiene el mismo tipo edificatorio (IR-HO). Se deberá representar en los planos de OP el fondo máximo edificable.

## 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.

**La denominación actual de este ámbito es TC-31 El Pinar.**

**No se ha subsanado el apartado de Obligaciones para el Desarrollo. Se deberá corregir la ficha del ámbito, estableciendo la obligación de urbanización completa.**

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

**Se ha modificado la ordenación estableciendo otro tipo edificatorio para la parcela calificada como VP.**

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

**Como ya se dijo la ordenación de este ámbito ha sido modificada cuestión ésta ligada al punto 244.1 del dictamen de la PT que se refiere a las observaciones contenidas en el informe del Cabildo Insular de Tenerife, este punto concreto sería el apartado d) del Informe de Servicio Técnico de Planes Insulares.**

**La nueva ordenación replantea el viario eliminándose el fondo de saco, si bien la nueva ordenación no se resuelve en su propio ámbito sino que afecta a suelos fuera del mismo al trazarse una vía *ex novo* sobre un SUCO (AUais TC-61).**

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.

**El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación y coincide con el apartado 04.03.04 *Cuadro Resumen de Ámbitos y Sectores*.**

## 63 TEG-33 Aceviño (TC-49 Aceviño según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

63.1

63.2

Se ha modificado la ordenación; la parte de las parcelas bajo las cuales pasaba el barranco estaban libres de edificación y calificadas como Espacio Libre Privado, en la presente propuesta es todo edificable

64

64.1

64.2

64.3

**64.3 BIS. TEG-34 (TC-50 Gamonal según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):**

**Se ha modificado la delimitación de la AUA con respecto a la del anterior SUNCO.**

65 TEG-35 Cipriano González

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

Con respecto a esta observación no se presenta ninguna justificación al respecto en el Documento 13 *Rectificaciones Realizadas al Documento*.

Se observa que se han recortado ciertos suelos al este del presente y se han reclasificado como suelo rústico, esto representa una modificación con respecto al Dictamen de la PT.

65.2 .

Si bien la PT de 18/10/2012 mandató a 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, se recorta el ámbito de referencia, se recategoriza como SUCO, se generan tres nuevas AUA-s que abarcan parcialmente al antiguo ámbito (TC-74, TC-51, TC-52), se modifica la ordenación, se introducen nuevas vías (TC-51 y TC-52) y se amplía como SUCO un suelo al este de la TC-74 que no estaba reconocido como tal en el documento anterior.

65.3 .

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.

**Se ha realizado una modificación del viario dándole continuidad, si bien no se ha modificado el ancho de la vía considerándose que técnicamente ésta no es adecuada.**

**Se deberá corregir en el plano de OP el ancho de la vía.**

67 TEG-37 Ciudad Deportiva

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

**Se ha reclasificado el citado ámbito como SUSNO, TC-60 Ampliación Ciudad Deportiva.**

**En la ficha se ha fijado que el sistema de ejecución es público pero no se concreta el sistema. Se deberá añadir "sistema de actuación pública por cooperación".**

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.

**Con respecto a las incongruencias, éstas se han resuelto en un nuevo cuadro en base a la propuesta presentada, si bien el cuadro numérico se debe revisar ya que no se distinguen los parámetros que son fijos de los que son indicativos, ya que estamos en un SUSNO.**

**A su vez en el citado cuadro se están englobando en unas filas unos datos con la denominación E.P. No Computable cuyo significado debe ser definido (esta cuestión se generaliza para el resto del documento) y cuyos datos no se sabe si se encuadran correctamente. Se deberá corregir la incongruencia de los cuadros numéricos.**

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

**Se deberá incluir una instrucción vinculante para el Plan Parcial en la ficha del sector.**

### 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.

*Se presenta la siguiente argumentación; “Se ha procedido a la justificación correspondiente en La Memoria Justificativa. Ver epígrafe 03.06 Propuesta de Ordenación Territorial y Urbanística donde se explicitan la metodología y criterios empleados para esa tarea que se exige justificar”, el citado epígrafe no se corresponde al título mencionado ni se encuentra el mismo en la citada Memoria si bien como ya se apuntó en el punto 30 anterior se presenta una justificación al respecto alegando la incorporación en la Memoria de Ordenación del punto 03.05.01.04 Criterios Empleados para el Reconocimiento del Suelo Urbano que se entiende no subsana lo requerido ligándose a su vez fundamentalmente a los puntos 11.1 y 31 del dictamen de la PT.*

**Se deberá justificar la delimitación realizada.**

**70 .PAL-01 El Hornillo**

**70.1** El cuadro numérico presenta errores.

**La denominación actual de este ámbito es PA-12 El Hornillo.**

**Se ha modificado la ordenación asignando la calificación de vivienda protegida a parte de una manzana, en el documento anterior este ámbito no tenía vivienda protegida, y cambiándole el tipo edificatorio de AI-CJi a IR-AT fuera de la subsanación requerida por el Dictamen de la PT.**

**El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación.**

**71 .PAL-02 Camino Hondo**

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

**La denominación actual de este ámbito es PA-13 Camino Hondo.**

*Se presenta la siguiente argumentación; “La ordenación prevista se ha planteado de esa manera como consecuencia de la necesidad de mejorar el acceso general al camino existente y a las fincas traseras. Obedece también al encaje de una petición de Licencia que debía cumplir el planeamiento vigente y el planeamiento en tramitación. Ver ordenación de PA-13 Camino Hondo, de acuerdo a la nueva nomenclatura”.*

Se ha modificado la ordenación aumentándose la edificabilidad y reduciéndose la parte de ésta dedicada a vivienda protegida, todo ello representa una modificación con respecto al Dictamen.

La modificación que se propone no alcanza 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.

Se deberá dar cumplimiento al artículo 36 TRLOTENC.

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.

La denominación actual de este ámbito es PA-14 Mazapé.

Se presenta la siguiente argumentación; *“(...) En esta Unidad de Actuación Mazapé, para dar continuidad a la vía planteada, se ha establecido un tramo viario en pendiente, dada la orografía del núcleo de Pedro Álvarez. No obstante se considera que los accesos a parcelas edificables están garantizados y son posibles usando el otro tramo viario de menor pendiente que si se ajusta plenamente a lo exigido.(...)”*. Esto sería cierto sólo en el caso de que la parcela 003 fuese indivisible pero lo cierto es que con el tipo edificatorio que tiene asignado (IR-AT) se puede subdividir en al menos 3 ó 4 parcelas.

Para la garantía de acceso a las parcelas a través del viario público, se procederá a la inclusión de medidas normativas en la ficha del ámbito.

Se ha modificado la ordenación con respecto a lo establecido por el Dictamen de la PT; se ha alterado el coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad, la calificación de vivienda protegida...

73 .PAL-04 El Medio (PA-15 El Medio según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

73.1

Se ha modificado la ordenación variándose el tipo edificatorio en una manzana de AD-CE a AC-RT y en una parcela que se pasa de IR-HO a IR-HOa y a su vez la calificación de vivienda protegida.

Se ha introducido en una parcela el tipo IR-HOa que según la Normativa Urbanística está definido para Asentamientos Rurales.

73.2

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.

No se presenta ninguna justificación, desarrollo sobre esta observación.

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.

La denominación actual de este ámbito es PA-15 El Medio (resulta de la unión de los anteriores PAL-04 El Medio y PAL-05 Escudero).

Se presenta la siguiente argumentación; *“(...) Se ha revisado la ordenación propuesta y se ha constatado que todas las parcelas edificables tienen acceso a vías rodadas (...)”*. Sigue encontrándose la vía Pasaje El Escudero dentro 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.

**La denominación actual de este ámbito es PA-17 José del Castillo.**

**Se ha modificado el ámbito excluyendo la vía al este (AUA, PA-21 Castillo Rojas), si bien nada se argumenta sobre la vía sur que se encuentra dentro 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.

**El ámbito no cumple la normativa de Accesibilidad. Se deberá justificar en la ficha de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley 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.

*Se argumenta lo siguiente; “Se considera que los ámbitos a los que se hace referencia forman parte de un núcleo mucho más amplio que forma parte del municipio colindante de La Laguna. En su conjunto este agrupamiento edificatorio tiene claramente la condición de Suelo Urbano y como tal debe clasificarse, incluyendo las tramas viarias y edificaciones existentes en Tegueste”. Esta observación se vincula al punto 11.1 del presente Dictamen donde se solicita se completen los planos referidos al suelo urbano, y en ese sentido se solventará.*

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.

*Se presenta la siguiente argumentación; “Se ha procedido a la justificación correspondiente en La Memoria Justificativa. Ver epígrafe 03.06 Propuesta de Ordenación Territorial y Urbanística donde se explicitan la metodología y criterios empleados para esa tarea que se exige justificar”, el citado epígrafe no se corresponde al título mencionado ni se encuentra el mismo en la citada Memoria si bien como ya se apuntó en el punto 30 anterior se presenta una justificación al respecto alegando la incorporación en la Memoria de Ordenación del punto 03.05.01.04 Criterios Empleados para el Reconocimiento del Suelo Urbano que se entiende no subsana lo requerido ligándose a su vez fundamentalmente a los puntos 11.1 y 31 del dictamen de la PT.*

79

80 CAN-02 El Molino

80.1 El cuadro numérico presenta errores.

**La denominación actual de este ámbito es PA-20 El Molino.**

**Se ha modificado la ordenación con respecto a lo solicitado por el Dictamen, como por ejemplo; cambiando el perímetro del ámbito, la calificación de las parcelas, las parcelas edificables...**

**El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación propuesta.**

**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.

**Se presenta la misma justificación de esta cuestión que en el anterior punto 41.1, en respuesta a ésta se realiza la misma observación planteada; en coherencia con lo que se argumenta por parte de la administración municipal y con el resto del documento se debe grafiar la profundidad edificable y el espacio libre privado. Se deberá representar en los planos de OP el fondo máximo edificable.**

**No se ha revisado el cuadro numérico en consonancia. Se debe establecer una disposición con respecto al acceso rodado en la normativa referente a los espacios libres.**

81

## NÚCLEO DE EL SOCORRO

82

**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).

**Se presenta la siguiente argumentación; “De acuerdo a la vigente legislación urbanística no es necesario que los núcleos y ámbitos urbanos consolidados cumplan parámetros o estándares mínimos para la provisión de dotaciones de equipamiento y espacios libres. Por ello, se considera que esta rectificación que se exige no está justificada legalmente.**

**La calificación como espacio libre de la montaña de los Dragos se ha desestimado debido a que no existir recursos para su adquisición pública en estos momentos. Su reclasificación como Suelo Rústico de Protección Paisajística ofrece una buena alternativa para su protección y conservación como hito territorial sin uso económico”.**

**La argumentación expuesta se entiende insuficiente.**

**Se deberá justificar la suficiencia de espacios libres públicos previstos en El Socorro, corrigiendo la contradicción entre el plano de OE y OP, y reconocer el existente.**

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

84.1

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

**La denominación actual de este suelo es SO-12 Mármoles, como AUA en SUCO según mandato de la PT.**

**Se presenta la siguiente argumentación; “Los espacios libres que no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, no han sido computados a los efectos del cumplimiento de estándares expresado en los cuadros**

*numéricos del Fichero de Ámbitos.” La justificación no tiene sentido tal y como se plantea al no tratarse de un ámbito de SUNCO y ser SUCO.*

#### 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.

**La denominación actual de este ámbito es SO-11 Rejanero.**

**Se presenta la siguiente argumentación:** *“La ordenación propuesta ha sido revisada estudiando la posibilidad de prolongar la vía mencionada. La notable diferencia de cota entre el inicio y el final del tramo mencionado, hacen inviable la continuidad de esta vía ya que la pendiente resultante incumpliría el reglamento de accesibilidad. Por tanto se ha decidido mantener la ordenación original de dicho vial.”* La pendiente sería superior a la establecida por la normativa de Accesibilidad igual que lo es la de la vía al este planteada dentro de este ámbito, si bien cabe la posibilidad de que puedan existir otras alternativas a la ordenación planteada.

**Se deberá justificar en la ficha de ordenación de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad**

**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.

**Se presenta la misma justificación de esta cuestión que en el anterior punto 41.1, en respuesta a ésta se realiza la misma observación planteada; en coherencia con lo que se argumenta por parte de la administración municipal y con el resto del documento se debe grafiar la profundidad edificable y el espacio libre privado. No se ha revisado el cuadro numérico en consonancia. Se debe establecer una disposición con respecto al acceso rodado en la normativa referente a los espacios libres.**

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

**El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación, si bien se han realizado ciertas modificaciones fuera del Dictamen de la PT como que se ha reducido la edificabilidad, el coeficiente de edificabilidad y un pequeño aumento de espacio libre.**

**86.1**

**86.2**

#### 86.2 BIS SOC-05 El Sauce

**Se ha recategorizado como SUCO si bien se ha delimitado una AUExp. para obtener el SG Viario. No se distingue cual es su delimitación exacta.**

**Con respecto al Sistema General Viario la delimitación del mismo no está claramente definida.**

**Con respecto a las vías locales; la del oeste se ha eliminado, se ha introducido un fondo de saco al norte, una nueva vía al sur y la del este no se recoge como AUA independiente.**

#### 87 SOC-6 El Drago (gráficamente SOC-4 El Drago)

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

**La denominación actual de este ámbito es SO-15 El Drago.**

No se ha procedido a recategorizar como SUCO el ámbito de referencia y se ha modificado la ordenación fuera del mandato de la PT.

NÚCLEO DE EL PORTEZUELO

88

89

90 POR-01 Corazón de Jesús (PO-11 Corazón de Jesús según propuesta de PGO Pleno Ayto. 29/02/2012):

90.1

90.2

90.2BIS Se ha recategorizado como SUCO, con AUA si bien en planos se delimita una AUais (PO-11 Corazón de Jesús) y una AUExp (PO-25) de las cuales no se distingue su perímetro y a su vez se ha modificado la delimitación con respecto al ámbito original.

91 POR-02 Las Rosetas

91.1

91.2

91.3

91.3 BIS Se ha recategorizado como SUCO, si bien se ha modificado la ordenación eliminándose la vía, y no se ha delimitado la AUA.

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.

**La denominación actual de este ámbito es PO-14 Portezuelo I.**

**La ordenación se mantiene prácticamente igual. El fondo de saco se ha agrandado. Parece que el viario responde a uno del tipo Compartido, si bien se debe fijar claramente las tramas para que no presten a confusión. La pendiente del primer tramo de vía es del 18 % superando la establecida para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y la del segundo tramo, más larga del 1 %. No se ha establecido ninguna sección característica del viario.**

**Se deberá justificar en la ficha de ordenación de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad**

94 POR-05 San Antonio

94.1

**La denominación actual de este ámbito es PO-15 San Antonio.  
Se modifica la ordenación variando el coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad y la calificación de VP.**

**95 POR-06 Portezuelo II**

**95.1**

**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.

**La ordenación se mantiene sin grandes cambios.**

**En la ordenación se establece una bolsa de suelo (la que en el anterior documento era Espacio Libre Privado) que no se sabe a qué corresponde pudiendo constituir una modificación de la ordenación con respecto al Dictamen.**

**No hay continuidad del viario, parece que el viario responde a uno del tipo Compartido, si bien se debe fijar claramente las tramas para que no presten a confusión y sus límites. La pendiente de uno de los tramos de vía es del 30 %, los anchos de varios tramos de vías son escasas y no se ha establecido ninguna sección característica del viario.**

**Se deberá justificar en la ficha de ordenación de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad**

**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.

**La denominación actual de este ámbito es PO-17 Vera del Barranco de la Padilla (en planos) y PO-17 Barranco Padilla (en fichas), se debe hacer coincidir la citada nomenclatura.**

**La ordenación se mantiene sin grandes cambios. Se modifica la calificación de vivienda protegida. No hay continuidad del viario, parece que el viario responde a uno del tipo Compartido, si bien se debe fijar claramente las tramas para que no presten a confusión. Existen pendientes de tramos de vía que van del 12'5% al 25 % y no se ha establecido ninguna sección característica del viario.**

**Se deberá justificar en la ficha de ordenación de la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad**

**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 suelo fuera del ámbito.

**La denominación actual de este ámbito es PO-19 Molino Viejo.**

**Se ha redelimitado el ámbito dejando parte de la vía fuera del mismo, si bien sigue persistiendo la observación apuntada en un tramo de la citada vía.**

**La ordenación se ha modificado con respecto a lo establecido en el Dictamen; se redelimita el ámbito, se modifica el espacio libre, la calificación de vivienda protegida...**



99 POR-10 Camino del Portezuelo.

99.1

**La denominación actual de este ámbito es PO-20 Camino del Portezuelo.**

**Se ha modificado la ordenación con respecto a lo establecido en el Dictamen; su altera su delimitación englobando por completo una vía al norte que en teoría le da la condición de SUCO a suelo fuera del ámbito, la calificación de vivienda protegida, se aumentan los m2 edificables... El ámbito incumple accesibilidad.**

**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.

**Si bien el presente documento ha señalado Actuaciones Urbanísticas Aisladas se entiende que todavía podrían quedar actuaciones por reconocer como ya se planteó en el punto 13.7 anterior.**

**Hay un listado de las AUA-s planteadas si bien no se ha realizado un desarrollo individual de cada AUA.**

**Como ya se mencionó, se remite a valoración jurídica el apartado 06.02.03 del documento en el cual se abarca lo que se denomina, Instrumentos Privados de Desarrollo.**

**No se han incluido en la Organización de la Ejecución Pública del Plan y en la Memoria de Sostenibilidad Económica, sólo se han incluido las denominadas como Actuación Urbanística Expropiatoria.**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO**

101

102SOC-01 Miravala 1

**102.1** Se mantiene la clasificación propuesta del sector siempre y cuando se subdivida en dos o tres unidades de actuación y se programe su desarrollo en el tiempo.

**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.

**Se acepta la delimitación siempre y cuando se justifique que no es un barranco.**

**102.3** En las Instrucciones Complementarias de la ficha del sector con respecto al cuadro numérico no se distinguen los parámetros que son fijos de los que son indicativos aunque en la justificación presentada se enumeran varios, a los que al menos habría que añadir los sistemas generales incluidos y sus superficies, todos ellos deben quedar claramente reflejados en la ficha, cuadro del sector.

**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.



El cuadro se ha revisado en conjunto con la nueva ordenación, si bien se ha aumentado la edificabilidad del mismo que pasa de 26.562 m<sup>2</sup>c a 27.719'70 m<sup>2</sup>c representando una modificación con respecto al anterior documento más allá de lo establecido en el Dictamen de la PT.

Se deberá corregir el error aritmético de aumento de edificabilidad.

102.5

102.6

102.7

### 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.

La denominación actual de este sector es SO-17 La Miravala II.

Se presenta la siguiente argumentación; *“En las instrucciones de desarrollo del citado sector ya se ha hecho la reserva expresa del 20% de la superficie neta destinada a parcelas de uso industrial y de servicios cuyas dimensiones no superen los 300 m<sup>2</sup>. Se ha preparado una ordenación indicativa del futuro Plan Parcial en la cual se refleja de alguna manera esta circunstancia.”* A este respecto no se ha encontrado ningún apartado donde se reflejen tales instrucciones. Se deberá incluir en la ficha del sector.

103.2 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.

Se presenta la siguiente argumentación; *“Este aspecto ha sido subsanado eliminando de las Instrucciones Complementarias la posibilidad de variar en un +/- 10% el aprovechamiento medio. De esta manera tanto el aprovechamiento medio, como la edificabilidad bruta y la edificabilidad destinada a vivienda protegida son parámetros fijos.”*

Se ha eliminado de las Instrucciones Complementarias la posibilidad de variación del aprovechamiento medio.

Con respecto al cuadro numérico no se distinguen los parámetros que son fijos de los que son indicativos aunque en la justificación presentada se enumeran varios a los que al menos habría que añadir los sistemas generales incluidos y sus superficies. Todos ellos deben quedar claramente reflejados en la ficha, cuadro del sector. Se debe eliminar la referencia a la edificabilidad destinada a vivienda protegida que no correspondería a este sector.

103.3 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.

Se ha eliminado el sistema general adscrito a este sector sin presentar una justificación al respecto que se pueda valorar, en su caso.

103.4 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.

Se ha eliminado el sistema general adscrito a este sector sin presentar una justificación al respecto que se pueda valorar, en su caso.

103.5

103.6

## SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)

104

105

## ESPACIOS NATURALES

106

## ASENTAMIENTOS RURALES

107

108 Igualmente la PT observó:

a. *“No consta justificación expresa de la apertura de nuevos viarios e información suficiente para el reconocimiento del existente”.*

**De la presente observación únicamente se presenta la siguiente justificación; “Se han previsto algunos viarios nuevos cuya justificación está en que completan trazados existentes y que son imprescindibles para garantizar una correcta funcionalidad del asentamiento de los accesos rodados y peatonales”. Se deberá justificar caso a caso.**

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.

**Esta observación se desarrolla, tal y como se cita en varios puntos del Dictamen, en puntos posteriores.**

c. *“No consta prohibición expresa de promociones para más de dos viviendas en la normativa de ordenación pormenorizada”.*

**No se encuentra el reflejo de tal prohibición en el documento.**

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.*

**No se encuentra ninguna referencia con respecto a esta observación.**

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.

**No se encuentra un estudio sobre la citada cuestión.**

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.

**No se ha subsanado la presente corrección. No se han incluido los cuadros del Avance.**

111.

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.

**Se presenta la siguiente argumentación; “Se ha hecho la calificación de piezas de suelo en los asentamientos como equipamientos y espacios libres, entendiendo que, en estos casos, siempre tiene la condición de uso colectivo y titularidad pública con lo que, de acuerdo al punto 2.7 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales de la LOTENC, tienen todos ellos la condición de dotaciones”.**

**No se ha subsanado el presente aspecto ya que siguen sin distinguirse éstos, si según se argumenta todos son dotaciones, así debe ser reflejado en toda la documentación.**

**Por otro lado de la afirmación que todo son dotaciones cabe la duda de al menos dos piezas; la iglesia del Socorro y la denominada Cripta que no sabiendo su titularidad si pertenecieran a la Iglesia se deberían calificar como equipamientos y en los cálculos del AR computarían como aprovechamiento lucrativo a los efectos del cumplimiento de estándares.**

**Se detecta una modificación en la calificación de la denominada Cripta de El Socorro que pasa de equipamiento a residencial que como se ha recordado en varias ocasiones de manera particular y general, al ser una modificación que no deriva del Dictamen debe explicitarse claramente y justificarse, para la valoración de la misma si fuese procedente.**

113.

114.

115. No se ha establecido la superficie máxima edificable por parcela.

116. No se establecen los criterios dimensionales de los usos compatibles respecto al principal que expresamente se contemplan, art. 63.3 del TRLOTENC.

**Debe incluirse en la normativa expresamente la compatibilidad plena de los usos entre ellos.**

117. No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los frentes de vías cuya pendiente supere el 15%.

**Debe incluirse en la normativa una referencia en tal sentido.**

118. En el apartado 5.2.8 Suelo Rústico de Asentamiento Rural de la Memoria de Ordenación, se debe mejorar gráficamente la ficha de la AR-19

119.

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.

**El presenta asentamiento se denomina en el documento presentado AR-01 Camino Cañón (SO-01).**

**Se ha modificado la ordenación optando la administración municipal por reubicar el espacio libre en la parcela 01-17 pudiendo verse afectados nuevos propietarios.**

**Con la nueva ordenación no se alcanza el estándar de la DOG 63.2.d).**

121.

121.1.

122. AR-03 Las Rías

122.1.

122.2.

122.3.

122.4. Se deberá cumplir con lo dispuesto en el apartado 108 (a) del presente Dictamen sobre justificación expresa de la apertura de nuevos viarios.

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.

**La única justificación presentada es; "Este tramo de la carretera TF-154 se ha incluido dentro del Suelo Urbano debido a que ya cuenta con elementos de urbanización consolidados".**

**Este punto se vincula al punto 11.1 del presente Dictamen donde se solicita se completen los planos referidos al suelo urbano, y en ese sentido se solventará.**

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).

**Se ha modificado la ordenación optando la administración municipal por ubicar un espacio libre en la parcela 04-03, si embargo no se alcanza el total de la superficie para el cumplimiento del estándar mínimo.**

**Se detecta que el cuadro recogido de la ficha del AR (pág. 71) es incorrecto al menos en la superficies de los tipos edificatorios.**

123.3.

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.

**No se ha realizado ningún planteamiento a este respecto. Se subsanará poniendo en la normativa una referencia genérica.**



**Se ha modificado la calificación de una parcela que estaba designada como equipamiento y se pasa a espacio libre, no derivando esta modificación del Dictamen de la PT.**

125.

125.1.

125.2.

126. AR-08 La Padilla Alta

126.1. Se acepta la nueva delimitación, debiendo explicarse en el documento la nueva ordenación propuesta.

127.

127.1.

128. AR-10 Portezuelo Bajo

128.1.

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.

**Se ha modificado la ordenación optando la administración municipal por reubicar uno de los espacios libres en la parcela 10-15 pudiendo verse afectados nuevos propietarios.**

**A su vez se modifica el asentamiento eliminando un viario ampliando un espacio libre en la parcela 10-11, y por otro lado en el extremo sur del AR se trama de manera diferente una banda de suelo según se consulte la ficha de la Memoria o el plano de ordenación pormenorizada.**

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.

**Se ha modificado la ordenación optando la administración municipal por recoger una vía de tráfico compartido y ubicar un espacio libre en la parcela 05-004 pudiendo verse afectados nuevos propietarios. Se plantea una duda con respecto a los accesos a parcelas traseras que ahora darían frente al espacio libre como la 11-08.**

129.2.

129.3.

130. AR-12 El Lomo

130.1.

130.2.

**No se recoge el uso bodega como compatible para el tipo IR-HOa en el cuadro de la página 113 de la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Se deberá recoger en el cuadro resumen y en el articulado.**

**Se modifica la ordenación del AR fuera del mandato establecido en el Dictamen de la PT en cuanto que se elimina una vía trazada (12-25) en el anterior documento y se ordena una nueva (12-32).**



131. AR-13 La Calderita

131.1.

131.2.

132. AR-14 El Naciente

132.1.

**La ordenación de los espacios libres en la zona sur del asentamiento se ha modificado, a su vez se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres. Se resolverá poniendo en la normativa una referencia genérica a esta cuestión.**

**La ordenación reflejada en la ficha de la Memoria (pág. 90) no coincide con la reflejada en los planos de ordenación pormenorizada.**

132.2.

133.

133.1.

133.2.

133.3.

134. AR-16 El Barrial

134.1.

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.

**No se ha subsanado el presente aspecto en la UA. Se resolverá poniendo en la normativa una referencia genérica a esta cuestión.**

134.3. Se debe aclarar las cantidades recogidas en el cuadro numérico ya que se desconoce si se ha incluido en los cómputos la unidad de actuación PAL-08 El Barrial.

**Se modifica el cuadro y con la ordenación propuesta estaría dentro de los mínimos legales si bien se ha realizado una variación de la ordenación ampliando el AR hacia el sur proponiendo un nuevo espacio libre que superaría con creces el estándar mínimo necesario.**

134.4.

134.5.

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.

**Según los cuadros presentados se cumpliría con los estándares mínimos.**

**La etiqueta en el plano de la Memoria de varias actuaciones urbanísticas es incorrecta (SUCO-AUExp).**

136. AR-18 Lomo de Pedro Álvarez

136.1.

136.2.

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.

**El referido espacio libre parece no computarse.**

**Según los cuadros presentados no se cumpliría con los estándares mínimos.**

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.

**Se mantiene la observación (ver espacio libre 04-003 y parcelas al sur).**

**El cuadro numérico de la pág. 104 de la Memoria es incorrecto.**

**Se detectan contradicciones entre la ficha de la Memoria y los planos de ordenación pormenorizada al menos en el espacio libre 04-023.**

138. AR-20 La Gorgolana

138.1. Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento.

#### SISTEMAS GENERALES / EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

139.

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.

**No se ha actualizado el gráfico de la Referencia de Ordenación y no se han reestudiado los parámetros edificatorios asignados.**

**Se ha modificado la ordenación que se reflejaba en los planos de ordenación pormenorizada, se debe recoger tal y como estaba.**

**Se deberá reproducir la ficha de la R.P. del PGO de Tegueste para este SG aprobada definitivamente por la COTMAC**

142.

143.

144.

145.

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.

**Se ha recogido un SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera (17.624 m2s) en un Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos compatible con Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica y por otro lado se ha establecido un SG de Espacio Libre (2.699 m2s) dentro de un ámbito de SUNC (7.583 m2s) esta segunda parte representa una modificación con respecto al Dictamen de la PT.**



(Ver punto 22 del presente Dictamen)

## 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.

**No se ha subsanado el presente aspecto y se detectan al menos las siguientes cuestiones:**

- En el art. 02.03.15 de las NOP (antiguo art. 27) se sigue mencionando la subcategoría centro comercial frente a la reglamentación general de la NOE, art. 01.03.13 (antiguo art. 35) donde ésta no se recoge.

- En el art. 01.03.12 de las NOE (antiguo art. 34) se establecen unas ciertas características dimensionales, de potencia... para las diferentes subcategorías del uso industrial.

- Con respecto a las subcategorías del uso industrial se introduce el apartado 3 en el art. 01.03.12 de las NOE (antiguo art. 34) y en él se menciona que sólo se admiten como usos industriales los que corresponden a la Industria Ligera y Singular, cuando por otro lado en la Tabla Resumen del Capítulo Décimo 02.10 de las NOP se permiten para ciertos tipos edificatorios los usos industriales del tipo bodegas y plantas de envasado, esta subcategoría de usos dentro del esquema del PIOT, que es el que recoge el plan como modelo, sería Industria Vinculada a los Usos Primarios la cual no se contempla en las NOE del presente plan.

- En la Tabla Resumen del Capítulo Décimo 02.10 de las NOP para la edificación AD-HI se establece como uso prohibido el Dotacional cuando en las NOE esta calificación estaría englobada dentro del uso Comunitario. Por otro lado en las propias NOP en el art. 02.05.16 de Condiciones de los Usos para la AD-HI no se recoge ni como permitido ni como prohibido el citado uso Dotacional.

148.

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.

**En coherencia con el resto del documento, se detecta que al menos en el plano E-01 Clasificación de Suelo no se ha corregido la citada categoría y sigue figurando como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.**

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.

Se han ampliado los diferentes apartados referidos a las alturas de las diferentes instalaciones recogidas en la Sección II.- *Condiciones de las Edificaciones e Instalaciones Vinculadas a la Actividad Agropecuaria* añadiendo a éstos que en la altura máxima que se encuentra ya fijada se incluyen “los elementos más altos en cubiertas y sobre cubiertas y sobresalientes azoteas”, no se distingue en las referencias altimétricas el remate con cubierta plana o con cubierta inclinada.

No se ha añadido el texto mencionado en el art. 01.04.08, antiguo art. 58, para las instalaciones de fabricación, transformación y talleres artesanales.

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.

**El presente artículo corresponde, según la nueva numeración, al art. 01.04.09.**

Se añade al citado artículo; “La altura máxima no podrá sobrepasar los 4,50 metros, incluyendo los elementos auxiliares más altos en cubiertas y sobre cubiertas y también los sobresalientes en azoteas”. Con respecto a esta cuestión se debe fijar claramente si esta altura se refiere exclusivamente a la construcción o incluye también pérgolas, protecciones, etc. y por otro lado se entiende que al menos se deberían fijar parámetros de ocupación y altura en su caso, de las pérgolas, protecciones, etc.

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.

**El presente artículo corresponde, según la nueva numeración, al art. 01.04.12.**

Con respecto a esta cuestión no se ha realizado ninguna modificación ni se ha presentado argumentación alguna. Se debe aclarar que la altura fijada en el citado artículo es de 5 y no de 4’5 m.

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.

**El presente artículo corresponde, según la nueva numeración, al art. 01.04.20.**

Con respecto a esta cuestión no se ha realizado ninguna modificación ni se ha presentado argumentación alguna.

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.

## **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.

**No se ha eliminado de los mismos los apartados que tienen el carácter de ordenanzas.**

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.

**A este respecto se argumenta lo siguiente; “Es lo que se ha hecho en los artículos de la Normativa relativos a la forma de medición de la altura y de adaptación topográfica en los distintos tipos previstos”. Si bien se puede al menos mencionar que con respecto a la regulación del Plano Límite Superior para todos los tipos edificatorios éste está fijado con un ángulo que como máximo será de 30° (equivalente al 58 % de pendiente). Por otro lado los artículos de Adaptación Topográfica Admisibles de los Terrenos distingue entre las parcelas con rasante media inferior al 20% (equivalente a 11’5°) y las de rasante media**



superior al 20% e inferior al 45% (equivalente a 11'5°-24°). El Plano Límite Superior tiene una inclinación superior a la de la rasante máxima de terreno fijada, se mantiene invariable ante cualquier pendiente del terreno y no se va modulando con respecto a ésta para adaptarse a ella. A su vez se puede mencionar cuestiones que se recogen más adelante como las alturas de edificaciones o las alturas aparentes de éstas en situaciones de ladera abajo o el resto de observaciones que se recogen en el Dictamen para los diferentes tipos edificatorios.

174. Se debe establecer una regulación que establezca la longitud máxima admisible tanto para fachadas continuas como para la seriación de edificios repetidos.

**Se han establecido diferentes regulaciones para los tipos edificatorios.**

**En el caso de la Edificación Adosada en Hilera ya existe una regulación (apartado 1 del art. 02.05.04) que podría entrar en contradicción con el añadido en este documento (apartado 4 del art. 02.05.04).**

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.).

**El presente artículo corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.01.06.9.**

**Se presenta la siguiente argumentación; “Se considera que siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad y accesibilidad es posible la localización de este tipo de usos en espacios bajo rasante escalonados”. Si bien no se refleja en normativa la opción planteada por la administración municipal; permitir esos usos en espacio bajo rasante escalonado. Por otro lado cabría recordar que el Dictamen de la PT se refiere al uso residencial. En cuanto a la regulación de las condiciones de habitabilidad por la Normativa, este aspecto se ha subsanado.**

176. El primer gráfico que se recoge en el art. 6.9 se debe corregir al presentar errores.

**No se ha subsanado el presente aspecto (las alturas de las plantas superiores son mayores o iguales a 2'5 m y la última planta no puede ser Planta Baja), además se han eliminado las referencias numéricas en el acotado de tal gráfico.**

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.

**Se presenta la siguiente argumentación; “En el punto 2 de dicho artículo (Art. 02.01.06, según nueva numeración) relativo a la altura reguladora de la edificación, se establece con claridad la forma de medición de dicho elemento”. Si bien el citado artículo en el punto 10 establece; “Barandillas y petos en fachadas y patios interiores, hasta una altura de 1,50 mts. por encima de la altura reguladora máxima o, en todo caso, la cara superior del último forjado”. Se establece por un lado la altura reguladora máxima y por otro la cara superior del último forjado.**

178. El listado de tipos edificatorios empleados en el municipio que se recoge en el art. 10 es incorrecto.

**En coherencia con la manera de desglosar los tipos edificatorios en el documento faltaría recoger los subtipos; AI-CJi, AI-CJe, AI-BQu y AI-BQd.**



179. El art. 11 Características normativas está vacío de contenido.

**Esta observación responde a una cuestión formal de redacción del documento. Se presenta la siguiente argumentación; “El redactado trataba de expresar que las condiciones normativas referentes a los distintos tipos previstos se definían en los capítulos siguientes. Se procede a incluir nuevo párrafo aclaratorio (ver Art. 02.02.05, según nueva numeración)”.**

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.

**El art. 13 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.03.02 y el art. 30 al art. 02.03.18.**

**Perduran las incongruencias aludidas.**

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.

**El art. 14 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.03.03 y el art. 30 al art. 02.03.18.**

**Perduran las incongruencias 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.

**El art. 16 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.03.05 y el art. 30 al art. 02.03.18.**

**Perduran ciertas incongruencias. Además al no resolverse las citadas incongruencias se entiende que en coherencia con la manera en que se ha planteado el documento una manera de que no se preste a confusión es que en la tabla final se debería fijar una columna de Edificabilidad Global Máxima para todos los tipos edificatorios que fije claramente tales parámetros.**

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.

**El art. 17 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.03.06, el art. 19 al art. 02.03.08 y el art. 20 al art. 02.03.09.**

**Se argumenta lo siguiente; “Se considera que las soluciones normativas aportadas tratan de resolver la adaptación topográfica en parcelas de pendiente superior al 15%. Esta es una cuestión controvertida para la que no se conoce una técnica o criterio unificado.**

**El dictamen no aporta alternativa que sirva para poder contrastar otros criterios alternativos que supongan una mejor solución a la cuestión de la volumetría aparente”. Con respecto a**



esta observación no se ha realizado ninguna modificación y sobre la misma cuestión en el pto. 236 posterior del Dictamen para la edificación Aislada en Bloque se ha eliminado el párrafo que se refiere a las alturas 12'70 y 16'10 m.

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.

**La propuesta presentada es; "Se detecta que existe efectivamente esa incongruencia y se procede a eliminar los párrafos de referencia (ver Art. 02.07.08, según nueva numeración.)" Se ha eliminado el citado texto en los apartados 2 y 3 del art. 02.06.08.**

185. En el gráfico del art. 20.1 debe corregirse la posición de las construcciones técnicas auxiliares en cubierta.

**No se ha corregido. En aplicación del art. 02.01.06.10 (antiguo art. 6.10) todas las construcciones deberán retirarse en todo el desarrollo de la fachadas principales y traseras 5 m como mínimo.**

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.

**No se corrige la presente cuestión y si bien se argumenta; "Es una posibilidad que solo se produce en circunstancias precisas y no se produce aumento de edificabilidad ya que lo que se propone es también rebajar la altura reguladora máxima en una planta respecto a la alineación de vial" por otro lado en el citado artículo se establece; "(...) se admite la realización de una tercera Planta Sótano Extra ampliando proporcionalmente la edificabilidad permitida (...)" con lo que según la normativa al menos el parámetro de edificabilidad se altera, en contraste con lo argumentado, y en consecuencia debe ser fijado.**

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.

**Esta observación no ha sido subsanada. La argumentación que se presenta es; "Los núcleos del municipio en las que se puede producir dicha situación son los del Portezuelo, Pedro Álvarez y las Canteras. En todos ellos, ya se ha hecho esa identificación solicitada ya que esas superficies inedificables se encuentran identificadas como Espacios Libres Privados. Este criterio no se ha aplicado lógicamente a aquellos edificios ya ejecutados y manzanas altamente consolidadas porque, en caso contrario, pasarían a fuera de ordenación, lo que se considera indeseable al generar una posible conflictividad innecesaria".**

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.

**La administración municipal mantiene tal regulación.**

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.

**Se mantiene la altura de 4'5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes contruidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.**

**El citado apartado estipula; “(...) estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela (...)” con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4'5 + 4'5 como altura total de muro.**

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.

**Se ha corregido si bien para ello se han eliminado del citado gráfico referencias numéricas que en él se recogían.**

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.

**El art. 36 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.04.06, el art. 38 al art. 02.04.08 y el art. 39 al art. 02.04.09.**

**Se argumenta lo siguiente; “No se especifican las razones para considerar porque se debería reestudiar el procedimiento establecido que trata de lograr una adecuada inserción topográfica de los edificios autorizables”. Con respecto a esta observación no se ha realizado ninguna modificación y sobre la misma cuestión en el pto. 236 posterior del Dictamen para la edificación Aislada en Bloque se ha eliminado el párrafo que se refiere a las alturas 12'70 y 16'10 m.**

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.

**No se ha procedido a la citada representación gráfica.**



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.

**La administración municipal mantiene tal regulación.**

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.

**Se mantiene la altura de 4'5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes contruidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.**

**El citado apartado estipula; "(...) estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela (...)" con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4'5 + 4'5 m como altura total de muro.**

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.

**Se ha corregido si bien para ello se han eliminado del citado gráfico referencias numéricas que en él se recogían.**

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 recogiéndose en la tabla al final del documento de tipologías edificatorias unos retranqueos genéricos para todos los linderos, cuestión ésta que debe ser corregida.

**En el Documento 13 Rectificaciones Realizadas al Documento se cita que tal cuestión se ha recogido en la citada tabla, si bien en ésta se ha añadido un parámetro denominado Separación entre Edificios y se fija en 10 m que se entiende responde a la suma de los retranqueos laterales 5 + 5 m.**

197.

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.

**No se ha procedido a la citada representación gráfica.**

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.

**La administración municipal mantiene tal regulación.**

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.

**Se mantiene la altura de 4'5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se**



produzcan volúmenes contruidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.

El citado apartado estipula; “(...) *estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela (...)*” con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4’5 + 4’5 m como altura total de muro.

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.

**Se ha corregido si bien para ello se han eliminado del citado gráfico referencias numéricas que en él se recogían.**

202. Se debe corregir la incongruencia entre el art. 69.2 con respecto al retranqueo y la tabla de tipologías edificatorias.

**No se ha subsanado el presente aspecto.**

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.

**No se ha subsanado el presente aspecto.**

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.

**Se introduce un párrafo aclaratorio en el art. 02.06.02, según nueva numeración, en el cual se recoge que para poder edificar no es exigible el suministro de energía eléctrica, cuestión ésta errónea.**

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.

**Se presenta la siguiente argumentación; “Esto se ha hecho así en los asentamientos en que mayoritariamente es ese el tipo edificatorio. En aquellos otros en que existen edificaciones dispuestas irregularmente se ha optado por el otro tipo edificatorio irregular ya que en caso contrarios e dejarían en fuera de ordenación numerosas viviendas existente”.**

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.

**El art. 74 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.03.06.**

**Se ha añadido un apartado en el citado artículo que no responde exactamente al Dictamen ya que se usa el concepto de altura reguladora máxima establecido en el plan el cual usa como referencia la cara inferior del último forjado mientras que la observación establecida en el Dictamen es 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. Además el cuadro del**



citado artículo no se ha modificado ni la tabla al final del documento de Tipologías Edificatorias.

Con respecto a la aclaración y precisión de los conceptos de altura de los otros subtipos del tipo edificatorio IRH no se ha realizado ninguna justificación.

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.

Se presenta la siguiente argumentación; *“Se ha previsto que pueda ocurrir esa eventualidad en Suelo Urbano Consolidado, lo cual no debe ser de aplicación en Asentamientos Rurales para lo que se añade un nuevo párrafo explicativo al efecto en el texto (ver Art. 02.06.08.2)”*. Es norma general en otros planes en el supuesto de que se permita que se generen plantas en adaptación topográfica éstas se limiten a un máximo de una y no dos como se propone. Con respecto a las construcciones en cubierta grafiadas no se realiza ninguna modificación. En aplicación del art. 02.01.06.10 (antiguo art. 6.10) todas las construcciones deberán retirarse en todo el desarrollo de la fachadas principales y traseras 5 m como mínimo.

208. En el art. 78 no se aclara si las posibles edificaciones auxiliares computan como edificabilidad. No se corrige el presente aspecto. Se presenta una justificación que no responde ni tiene relación con esta observación.

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.

No se ha procedido a la citada representación gráfica.

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.

La propuesta presentada es; *“Se opta por eliminar ese redactado para permitir el escalonamiento lo que queda reflejado en la nueva configuración del texto (ver Art. 02.06.08.2 y 3, de acuerdo a la nueva numeración)”*.

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.

La administración municipal mantiene tal regulación.

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.

Se mantiene la altura de 4'5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes construidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.

El citado apartado estipula; *“(...) estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de*

*la parcela (...)*” con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4’5 + 4’5 m como altura total de muro.

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.

**El art. 84 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.06.16.**

**Se ha propuesto una nueva redacción de parte del mismo, se elimina el uso de comercio minorista el cual la citada directriz permite con la condición de que sea preexistente.**

**Se debe corregir el cuadro del capítulo 02.10 de las Normas Urbanísticas en concordancia.**

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.

**Se ha corregido si bien para ello se han eliminado del citado gráfico referencias numéricas que en él se recogían.**

215.

216. Las condiciones del art. 91 deben fijarse claramente y reflejarse en consecuencia en la tabla de tipologías.

**En el documento se cita que se ha corregido el presente aspecto, si bien se entiende que sigue siendo erróneo y contradictorio el documento.**

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.

**No se ha procedido a la citada representación gráfica.**

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.

**La propuesta presentada es; “Se opta por eliminar ese redactado para permitir el escalonamiento lo que queda reflejado en la nueva configuración del texto (ver Art. 02.07.08.2 y 3, de acuerdo a la nueva numeración)”.**

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.

**Se mantienen las alturas para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes construidos excesivos y mejor encaje topográfico de la edificación en el terreno, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.**

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.

**El art. 96 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.07.09.**

**Se añade un párrafo aclaratorio en el apartado 1 del citado artículo; “La edificabilidad total asignada no deberá sobre pasar en cualquier caso las establecidas para este tipo edificatorio”.**



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.

**La administración municipal mantiene tal regulación.**

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.

**Se resuelve corrigiendo el artículo 02.07.14 si bien se elimina del gráfico del art. 02.07.09 la citada distancia.**

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.

**Se mantiene la altura de 4'5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes construidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.**

**El citado apartado estipula; "(...) estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela (...)" con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4'5 + 4'5 m como altura total de muro.**

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.

**Se introduce un párrafo aclaratorio en el art. 02.06.02, según nueva numeración, en el cual se recoge que para poder edificar no es exigible el suministro de energía eléctrica, cuestión ésta errónea.**

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.

**La DOG 63.2 establece; "Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico". Por otro lado se recoge en el Dictamen que como norma general la edificación en asentamientos rurales debe ser aislada.**

**La propuesta presentada para la Edificación Aislada en Ciudad Jardín se concreta en la introducción en el apartado 3 del art. 02.08.04, según nueva numeración, del siguiente texto; "En los Asentamientos Rurales las autorizaciones de adosamientos a linderos de 4 viviendas deberán tramitarse como dos promociones independientes".**

**Se entiende que no se da respuesta al Dictamen con la introducción de este texto**

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.

**No se ha procedido a la citada representación gráfica.**

227. En el art. 116 no se aclara si las posibles edificaciones auxiliares computan como edificabilidad.

**La administración municipal ha optado por introducir un texto en el citado art. 02.08.10, según nueva numeración, que dice así; “En cualquier caso, las edificaciones auxiliares no computaran como edificabilidad ni tendrán una edificabilidad superior a 50 m<sup>2</sup>c”.**

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.

**Se mantiene la altura de 4’5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes construidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.**

**El citado apartado estipula; “(...) estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela (...)” con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4’5 + 4’5 m como altura total de muro.**

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.

**Para esta observación de la Edificación Aislada Ciudad Jardín, art. 02.08.11, según nueva numeración, se presenta la siguiente argumentación; “Esta posibilidad se ha regulado así, dado que es una situación que se va a producir en cualquier caso, a pesar de una posible regulación en contrario. Por tanto se estima que es mejor que quede su ordenación se haga en positivo.”**

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.

**El art. 122 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.08.16.**

**Se ha propuesto una nueva redacción de parte del mismo, se elimina el uso de comercio minorista el cual la citada directriz permite con la condición de que sea preexistente y a su vez el de hostelería. Se entiende que el presente artículo se debe reestudiar.**

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.

**Se ha corregido si bien para ello se han eliminado del citado gráfico referencias numéricas que en él se recogían.**

232.

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.

**El art. 130 corresponde, según la nueva numeración, al art. 02.09.05.**

**Se añade una fila en la tabla de tipologías edificatorias, si bien no se ha completado el resto del articulado y se detectan incongruencias.**

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.



**No se ha procedido a la citada representación gráfica.**

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.

**Se ha corregido el gráfico del art. 02.09.06, según la nueva numeración, antiguo art. 131, si bien en el resto de gráficos persisten errores.**

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.

**Del art. 02.09.06 se ha eliminado el párrafo que se refería a las alturas 12'70 y 16'10 m. Con respecto a los art. 02.09.08 y 02.09.09, según la nueva numeración, antiguos arts. 133 y 134, según los parámetros y lo representado en gráficos, se entiende que se 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.

**Se elimina la referencia numérica de los gráficos del art. 02.09.09 pero éstos no se han corregido, con lo que lo representado no corresponde a la distancia máxima del art. 02.09.14, antiguo art. 139.**

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.

**Se elimina el texto del art. 02.09.09, según la nueva numeración, que se regulaba estas cuestiones, si bien el gráfico no ha sido corregido.**

239. En el art. 135 no se aclara si las posibles edificaciones auxiliares computan como edificabilidad.

**La administración municipal ha optado por introducir un texto en el citado art. 02.09.10, según nueva numeración, que dice así; "Su ocupación y edificabilidad no computará a los efectos de máximos permitidos".**

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.

**Para esta observación en el art. 02.09.11, según nueva numeración, se presenta la siguiente argumentación; "Esta posibilidad se ha regulado así, dado que es una situación que se va a producir en cualquier caso, a pesar de una posible regulación en contrario. Por tanto se estima que es mejor que quede su ordenación se haga en positivo."**

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.



Se mantiene la altura de 4'5 m para los muros de contención, no se reduce dicha dimensión argumentándose que se ha establecido esa limitación de altura para que no se produzcan volúmenes construidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el Dictamen plantea es una posible reducción de la citada dimensión.

El citado apartado estipula; "(...) estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela (...)" con lo que lo que se fija no es una altura máxima de muro total sino una referencia con respecto al terreno natural que podría llevar a la suma 4'5 + 4'5 m como altura total de muro.

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.

No se ha procedido a realizar ninguna modificación del art. 02.11.04, según nueva numeración.

## INFORMES SECTORIALES

243.

## NUEVAS OBSERVACIONES DE ORDEN TÉCNICO AL DOCUMENTO PROPUESTO.

El presente apartado recoge fundamentalmente observaciones de aspectos que recoge el nuevo documento y que no derivan del cumplimiento del Dictamen de la PT, observaciones que derivan del Dictamen de la PT y que no tienen encaje en la secuencia del mismo, y observaciones formales del nuevo documento.

1. En el presente informe se exponen modificaciones que se han detectado que no responden a la subsanación de las deficiencias acordadas en el Dictamen de la Ponencia Técnica a este respecto se debe informar que cualquier modificación que se haya realizado en el plan propuesto y que no derive del citado Dictamen debe ser explicitada claramente y justificada para la valoración de la misma si fuese procedente. A continuación se añaden algunas modificaciones con respecto a las ya citadas en el informe:
2. Se clasifica *ex novo* como SUCO un pequeño espacio libre en la confluencia de la calle Valle de Molina y Alcalde Juan Hernández, en El Socorro.
3. Se amplía el SUCO hacia el norte en la parcela TC-07-001 en San Luis.
4. Se detectan modificaciones de los tipos edificatorios asignados en varias manzanas de Pedro Álvarez.
5. En el AR-02 Iglesia del Socorro (anterior AR-02 El Socorro), como ya se dijo, se detecta una modificación en la calificación de la denominada Cripta de El Socorro que pasa de equipamiento a residencial, un recorte de la citada parcela y se elimina una vía que se encontraba trazada en la parcela 2-15 todo ello sin justificación.



6. Con respecto al AR-05 Santo Domingo se detecta que se han realizado modificaciones en la ordenación sin justificación alguna y además lo que parece ser un error gráfico en la fichas de la Memoria donde se trama de diferente manera la parcela 06-003 con respecto a los planos de ordenación pormenorizada. No se alcanza el total de la superficie de espacio libre planteado para el cumplimiento del estándar mínimo.
7. Con respecto al AR-21 Portezuelo Bajo II:  
Tal y como estableció la Ponencia Técnica (ver punto 128.1 anterior) se debía reestudiar la delimitación del asentamiento, incluyendo las edificaciones que están en el Camino de Sixto Machado. La administración municipal optó por delimitar un nuevo asentamiento (AR-21 Portezuelo Bajo II) para recoger las citadas edificaciones.  
El cuadro numérico de la pág. 108 de la Memoria es incorrecto.  
En la parcela 21-03 podrían surgir accesos por medio de espacios libres que como ya se dijo, a priori, no deben permitirse.
8. Con respecto al AR-22 Peñuelas II:  
Tal y como estableció la Ponencia Técnica (ver punto 133.1 anterior) se debía reestudiar la delimitación del asentamiento. La administración municipal optó por delimitar dos asentamientos (AR-15 Peñuelas y AR-22 Peñuelas II) para recoger las citadas edificaciones.  
Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento.  
Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio del espacio libre 65-005 que como ya se dijo, a priori, no debe permitirse.
9. Se ha modificado la leyenda de los planos al menos en los planos de Ordenación Pormenorizada; Categorización y Ámbitos de Gestión y los de Zonificación.
10. Se han modificado parte del grafismo en planos, resultando en ocasiones más claro el empleado en el documento anterior, la distinción UA, AUA, AUE con el resto en ocasiones no es muy clara.
11. En los planos de Ordenación Pormenorizada no coinciden las tramas fijadas en las leyendas de los planos con las reflejadas en la ordenación, son confusas, al menos se detectan: Sistema Local Viario Compartido, Sistema Local Peatonal, Espacio Libres, Equipamientos...
12. En los planos de Ordenación Pormenorizada. Categorización y Ámbitos de Gestión no se han tramado los Espacios Libres Privados tal y como sí se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada. Zonificación y como también se reflejaban en el documento aprobado provisionalmente.
13. En los planos de OP es incorrecta el tipo de línea que se ha empleado para marcar los Planes Especiales de Ordenación.
14. Se deben revisar los planos de Ordenación Propuesta del documento 4.3 *Fichero de Ámbitos y Sectores* ya que se detectan varios que no se encuentran a la escala numérica definida en leyenda y a su vez en algunos tampoco coincide la barra de escala gráfica. Como ejemplo se mencionan los ámbitos; TC-19, TC-21, TC-22, TC-26.

15. Se han realizado cambios de nombres, códigos con respecto al documento anterior que en la mayor parte de los casos no responden al Dictamen de la PT. Se detectan al menos:
- En la NOE se establece una codificación en el art. 01.01.08 que al menos en el caso del Suelo Rústico de Protección Agraria es incorrecta ya que se asigna a una de las subcategorías la denominación *Extensiva* y el código *SRPAe* cuando en realidad es *Intensiva* y debería ser *SRPAi* tal y como se refleja en la misma NOE y en la leyenda del plano de Clasificación de Suelo. El citado código *SRPAe* se emplea también en la ordenación del plano de Clasificación de Suelo.
  - La etiqueta que se emplea en el plano de OP-01/05 para la AUExp del SRAR Roma es TC-002 cuando debería ser TC-115 tal y como está en la Memoria de Ordenación, pág. 73 y en la Organización de la Ejecución Pública del Plan, folio 020.
  - En la asignación de la nueva codificación, en los planos de ordenación pormenorizada, se ha detectado que el uso Residencial se ha subdividido en Unifamiliar (RU) y Colectiva (RC) cuando en el anterior documento no se realizaba tal distinción, debe fijarse claramente esta cuestión y su alcance ya que en la normativa para gran parte de los tipos edificatorios a los que se le está asignando RU se permite también la categoría colectiva.
  - Este último aspecto a su vez enlaza con las nuevas codificaciones de manzanas introducidas en este documento donde para las dotaciones en lo que se denomina uso pormenorizado se fija la etiqueta EQ, cuando el uso sería el comunitario y con el art. 02.11.02 erróneo ya que la etiqueta que en él se recoge es D.
  - En las NOE y las NOP se ha modificado la numeración del articulado.

16. En el Fichero de Ámbitos y Sectores falta la ficha al menos del TC-80 Los Laureles.

17. En los planos OP de gestión se han reflejado las edificaciones catalogadas dentro del Conjunto Histórico, si bien no se tiene conocimiento de que esta cuestión derive del Dictamen mandató. Se precisaría la emisión de informe del Cabildo Insular de Tenerife con respecto a esta cuestión y las posibles que pudieran haber surgido en cuanto a su ámbito competencial, en materia de Patrimonio Histórico.

**Derivadas del informe del Servicio Jurídico Administrativo Occidental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 18 de junio de 2012 :**

### **CON CARÁCTER GENERAL**

Todas aquellas modificaciones que excedan de las exigidas por la Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC deberán estar explicitadas y suficientemente motivadas, una a una, en el documento urbanístico y justificadas en los informes técnicos y jurídicos municipales.

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

13.1 No consta la programación de los siguientes instrumentos:

-Plan Director de las Necesidades Infraestructurales vinculadas al ciclo del agua (DT 7ª. 1 NOE)

**Se ha programado, si bien se debe rectificar y hacerlo concordante con la disposición transitoria 6ª que establece un plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del PGO para la redacción del Plan Director.**

13.2.

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

Añadir una previsión aclarando que la asignación de actuaciones a otras administraciones públicas que no sean de su competencia, supone que en caso de que no sean asumidas por las mismas, serán asumidas por el Ayuntamiento.

13.12. Debe incorporarse en el Informe de Sostenibilidad Económica (Memoria) un apartado en el que se valore la cuantía estimada de las posibles indemnizaciones cuya susceptibilidad se haya identificado en la Memoria, sí las hubiera, así como la expresa conformidad de las Administraciones que impongan las determinaciones generadoras de las mismas, en su caso.

Se deberá recoger expresamente en el Informe de Sostenibilidad Económica (Memoria) que no se han identificado esas posibles indemnizaciones.

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.

Esta consideración **no se ha subsanado**. No se recoge en el documento de rectificaciones.  
(Vinculado al punto 13.12 del presente Dictamen)

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 debería decir SOC-02.

Esta consideración **no se ha subsanado**. En todo caso, con la nueva denominación establecida por el Fichero de Ámbitos y Sectores, debería llamarse SO-17 La Miravala II.

## **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 levantadas 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.

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

### **NÚCLEO DE TEGUESTE**

44. 6

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.

Esta consideración **no se ha subsanado** porque las Actuaciones Urbanísticas previstas en el documento (Actuación Urbanística Aislada (AUAs) y Actuación Urbanística Expropiatoria (AUExp) no se ajustan al artículo 145 del TRLOTENC, ni en cuanto a la distinción establecida, ni en cuanto a su contenido.

Se deberán redelimitar y ceñir exclusivamente a la urbanización.

#### **NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

151.

156. Artículo 18.3 NOE. En los ámbitos de gestión de propietario único, también será necesaria la realización de operaciones de reparcelación que correspondan, a través del convenio de gestión concertada.

157.

161.

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 63.1d) TRLOTENC.

Esta consideración **se ha subsanado** respecto a los artículos 78.4 y 79.4. Sin embargo **no se considera subsanada** para el 57.1 ya que el requisito de que el uso de hostelería se encuentre ligado a la explotación agraria se establece en el apartado 3, relativo a las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

163. Artículo 57.1 NOE: en SRSAR solo se admitirán los usos comerciales o industriales preexistentes o los vinculados a las actividades agrarias

El 57.1 no se refiere a usos comerciales o industriales sino a edificios destinados a la hostelería. La consideración se refiere en realidad al artículo 82. Esta consideración **no se ha subsanado**.

164.

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.

Esta consideración **no se ha subsanado**. La redacción dada es equívoca porque hace una salvedad a los usos prohibidos con la vivienda unifamiliar, aunque después la considere 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.

Esta consideración **no se ha subsanado**. La redacción dada es equívoca porque no especifican que las intervenciones de edificación permitidas estén relacionadas con las actividades descritas.



168. Consideración y régimen fuera de ordenación:

168.1

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.

Esta consideración **no se ha subsanado**, pues si bien se ha cambiado la redacción del artículo las consecuencias jurídicas son las mismas.

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

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)

Esta consideración **no se ha subsanado** estableciéndose 10 años en el documento de Organización Pública del Plan, 8 años según la NOE y 10 según la Memoria de Ordenación.

## NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

243. Artículo 145 NOP: los espacios libres solo podrán ser cambiados a otros usos comunitarios mediante la correspondiente tramitación y aprobación del procedimiento de alteración de planeamiento que corresponda.

Esta consideración **no se ha subsanado**. La redacción dada es equívoca ya que se mantiene la mención a los servicios colectivos dotacionales que en el documento corregido, englobaba los espacios libres.

## 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 a 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.

Se precisa documentación para valorar la subsanación de esta alegación.

### **CORRECCIONES RELATIVAS A LOS 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.

Informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 24 de mayo de 2012, con carácter condicionado a la subsanación de las distintas objeciones contenidas en el cuerpo de ese informe.

244.2 Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transporte 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, la menos, las establecidas en el PGO vigente.

Informe de de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de fecha 5 de mayo de 2012, que mantiene el pronunciamiento de desfavorable al mismo.

244.3 Informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 13 de abril de 2011, emitido en sentido desfavorable.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 2 de mayo de 2012, emitido en sentido desfavorable en cuanto a servidumbres aeronáuticas se refiere.

### **NUEVAS OBSERVACIONES DE ORDEN JURÍDICO AL DOCUMENTO PROPUESTO.**

El presente apartado recoge fundamentalmente observaciones de aspectos que recoge el nuevo documento y que no derivan del cumplimiento del Dictamen de la PT y observaciones formales del nuevo documento.

-El artículo 06.02.03 "Instrumentos Privados de desarrollo previsto" del documento de Organización de la ejecución pública del Plan, no se ajusta a lo previsto en la normativa urbanística vigente.

-El artículo 06.02.05 “Programación de otras dotaciones y espacios libres” no se ajusta a lo previsto en el artículo 163 del TRLOTENC.

-Se deberá corregir la mención a tres cuatrienios (el último cuatrienio de dos años) en la Memoria de Ordenación

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.b) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias se establece un plazo máximo de seis meses para la presentación de la subsanación de las deficiencias señaladas.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tegueste y al Cabildo Insular de Tenerife y publicar el Dispositivo Primero en el Boletín Oficial de Canarias.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada 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.



Belén Díaz Elías

Secretaria de la Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de Canarias

