

Acuse: 17/10/13



Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial

AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE	
REGISTRO	
Registro de ENTRADA	
Fecha: 15/10/2013	
Num. 2013-010338	
SALIDA-10-2013	
Fecha	
Número: 539501	
COPT: 1028	Hora:

BDE/JRBN/asjb

N/Ref. P.21- AC 30/09/2013
(Exp.2006/1430)

Ayuntamiento de Tegueste
Plaza San Marcos,1
38280 Tegueste

ASUNTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. ADAPTACIÓN PLENA A TEXTO REFUNDIDO Y A DIRECTRICES. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. SUBSANACIÓN DE LAS OBSERVACIONES RECOGIDAS EN EL ACUERDO DE LA COTMAC DE 2 DE JULIO DE 2012. TM TEGUESTE, EXPTE. 2006/1430.

Adjunto remito Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias - COTMAC- celebrada en fecha 30 de septiembre de 2013 relativo al expediente arriba citado, a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Tenerife, a 14 de octubre de 2013.

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

PA. José Ramón Baudet Naveros
Jefe de Sección del Servicio de Apoyo a la COTMAC



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TEGUESTE. ADAPTACIÓN
PLENA A TEXTO REFUNDIDO Y A DIRECTRICES. TRÁMITE DE
APROBACIÓN DEFINITIVA. SUBSANACIÓN DE LAS
OBSERVACIONES RECOGIDAS EN EL ACUERDO DE LA
COTMAC DE 2 DE JULIO DE 2012. T.M. TEGUESTE. EXpte.
2006/1430.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el 30 de Septiembre de 2013, en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. De conformidad con el art. 43.2.c) del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y artículo 45 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 9 de mayo, **APROBAR DEFINITIVAMENTE y de forma PARCIAL el Plan General de Ordenación de Tegueste (Exp.2006/1430), condicionando la publicación del presente acuerdo a la subsanación de los reparos y rectificaciones que se relacionan a continuación:**

(A los efectos de una mejor comprensión de las condiciones, en cada punto enumerado se indica, en cursiva y subrayado, las observaciones realizadas por la Ponencia Técnica Occidental en Dictamen adoptado en fecha 18 de octubre de 2011; y en cursiva sin subrayado las observaciones realizadas por el Pleno de la COTMAC en Acuerdo de 2 de julio de 2012)

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 19 SEPTIEMBRE DE 2013.

Respecto al contenido documental del plan:

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.

Se subsana parcialmente al presentarse unas nuevas fichas de análisis de las áreas urbanas a este respecto si bien, en la leyenda del plano faltaría referirse además de al art. 51 del TRLOTENC, al art. 50 del mismo texto legal.

Y por otro lado, se observa que al reflejarse en las citadas fichas exclusivamente las vías que cumplen con la suficiencia de los servicios, se dan situaciones como: las calles La Cairosa, La Haciendilla, Suerte de Mederos y transversales a la carretera TF-154 al sur en San Luis; callejón Argentina, Tajinaste, calle Los Sabanderos y transversal en El Gomero; calle Jorge González en Las Toscas; calle Juan Daniel Darías



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

en Los Pobres; calles de La Oliva; camino Cocó en Camino Viejo; calles de Tegueste Casco; calles de El Baldío; camino Farias y vías cercanas en Pedro Álvarez (Plano de difícil distinción gráfica en algunos casos); calle El Sauce y transversales a Marqués de Celada en San Gonzalo; calle Las Rosetas en Las Rosetas (Plano de difícil distinción gráfica en algunos casos junto a El Portezuelo que no se llega a distinguir en gran parte y no aborda la totalidad de su área); donde no están trazados los ejes que representan la suficiencia de servicios y no se sabe qué servicios se encuentran presentes.

Por último, se observa que en la documentación no se encuentra la ficha del núcleo de Las Canteras.

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

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".

Se mantiene sin variación la denominación Sistema General de Equipamientos en el plano E-02.

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

3.1 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.

En el documento, "Organización de la ejecución pública del plan", se establece un plazo de dos años desde la entrada en vigor del PGO si bien, en el citado documento persiste una discordancia en el cuadro del

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

apartado 06.02 al establecerse que la prioridad del citado Plan Director se ubica en el 2º cuatrienio. Según el informe jurídico de fecha 19 de septiembre de 2013, se deberá subsanar esta consideración.

3.2 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).

Para los dos espacios libres (EL-PZ PO-07-012 y PO-07-013), por un lado, se mantiene la calificación del último documento, sin encontrarse justificación al respecto, y por otro, se argumenta que no es necesaria su programación ya que son actualmente propiedad municipal si bien, se estima que al ser un EL-PZ se debe programar la ejecución de las obras necesarias.

Al igual que para el espacio libre (EL-PZ TC-15-003) donde se argumenta que no es necesaria su programación ya que es actualmente de propiedad municipal si bien, se estima que al ser un EL-PZ se debe programar la ejecución de las obras necesarias.

3.3 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.

En el documento se ha presentado la argumentación limitada a lo que sigue:

“Las nuevas actuaciones se justifican en cuanto que el equipo redactor ha detectado que esas superficies estaban ya previstas en el documento y deben también gestionarse para que pasen a formar parte del patrimonio municipal de suelo. Sus enumeración y características se ha realizado de una manera conjunta con las ya señaladas por la Ponencia Técnica.

Se han incorporado nuevos ámbitos que requerirían también su consideración como Actuaciones Aisladas en la calle del Moquinal (TC-155 y TC-156) y un tramo de la calle Corino Melián Soto (TC-157) que requiere de la finalización de obras de urbanización.

No obstante, a este respecto se considera que legalmente no es imprescindible que el plan establezca con carácter generalizado la globalidad de este tipo de ámbitos de gestión. Nuevos ámbitos aislados pueden ser delimitados específicamente en ejecución del propio instrumento, de acuerdo a lo que prevé al efecto el Art.



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

145.1 de la LOTENC.

Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas se enumeran y describen en el cuadro numérico de Sistemas Locales del documento de Ejecución Pública del Plan. En él se expresa el código de cada una de ellas, la superficie implicada, el coste estimativo de la adquisición de terrenos y su ejecución. Se organiza atendiendo a su objeto (urbanización de viarios o de espacios libres) y al núcleo donde se sitúa. También se enumeran en el Fichero de ámbitos y sectores.”

3.4 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.

Se ha subsanado parcialmente ya que no coincide la nomenclatura y los códigos en su totalidad. Y, por otro lado, se ha realizado una labor de actualización de la Memoria de Sostenibilidad si bien, en coherencia con la estructura del documento, ésta debe completarse, se detectan al menos con lo siguiente: SGV Mejora del Nudo del Portezuelo, SGV Rotonda del Portezuelo, SGV Rotonda del Cruce del Infierno y SGV Rotonda de Pedro Álvarez.

Observaciones generales con respecto a la ordenación propuesta

4. 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.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

Se propone un ámbito que se adapta al ámbito del PTEO de Residuos y se presenta una ficha del SG de Infraestructuras si bien, se precisa la valoración por parte de la Administración Sectorial especializada y competente en la materia.

Suelo urbano consolidado / no consolidado, con carácter general.

5. *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 m²c. En los cuadros no se refleja la superficie de la red viaria a diferencia del anterior documento.*

Se subsana parcialmente ya que en el apartado 03.04.06.05 de la Memoria se establecen secciones del viario y se ha reflejado la superficie de la red viaria en los cuadros.

Aunque por otro lado, se refleja en las fichas de los suelos de desarrollo la condición de previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100m²c si bien, ésta se debe matizar en consonancia con el RP donde sólo se admite un máximo del 50% de plazas al aire libre, aneja a la red viaria y se recuerda que en los suelos ordenados esta cuestión se debe subsanar en base a los datos establecidos en la ordenación prevista.

Suelo urbano consolidado / no consolidado, con carácter específico.

NÚCLEO DE TEGUESTE.

6. TEG-06 Espinosa (TC-21 Espinosa)

- 6.1 *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 grafiar en los planos de O.P. el fondo 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.

Se subsana parcialmente ya que se ha grafiado en los planos de Ordenación Pormenorizada la profundidad edificable y el espacio libre privado y se presenta un cuadro numérico adaptado a la ordenación. Si bien, en las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; "(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada". Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse. Según informe jurídico de fecha 19 de septiembre de 2013, esta redacción propuesta, en lo relativo a la autorización de usos en las parcelas colindantes, supone una limitación mayor a la establecida por el acuerdo de la COTMAC.

Se ha modificado la delimitación actual del ámbito (ver siguiente apartado).

6.2 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.

Con respecto a éste se argumenta; "Tal y como se justifica en el punto 40.2 estas parcelas han sido incluidas en el ámbito TC-21-Espinosa al no tener acceso a través de una vía debidamente urbanizada."

7. TEG-09 Los Cabezazos, TEG-10 La Rosa, TEG-11 Darias I, TEG-12 Darias II y TEG-13 La Pimienta (TC-32 Los Cabezazos, TC-37 La Rosa, TC-33 Darias I, TC-34 Darias II y TC-35 La Pimienta)

7.1. 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/m² para el TC-32, 0'77 udas/m² para el TC-37, 0'84 udas/m² para el TC-33, 1'27 udas/m² para el TC-34, 0'81 udas/m² para el TC-35. Las diferencias de aprovechamiento son superiores al 15%.

En el cálculo del aprovechamiento del TC-33 se detectan unos errores a subsanar, siendo el aprovechamiento medio resultante de 0'84.

7.2. 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.

A este respecto la administración municipal presenta una argumentación sobre la ordenación que el plan propone que se articula en: la gestión de las unidades de actuación en base a la estructura de la propiedad, entre las que se propone un ámbito independiente TC Darias II por ser de propiedad municipal y destinada a vivienda protegida; y por otro lado en la consideración de que tanto la estructura viaria como la asignación de usos planteada, trata de dar continuidad a la trama existente, respetando incluso las edificaciones preexistentes.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

8. TEG-16 Los Gofiones I (TC-39 Los Gofiones I)

8.1. 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 m²c totales, disminuyendo los espacios libres.

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

A este respecto la administración municipal presenta la siguiente argumentación: “Los cambios señalados se producen como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. Al revisar su cuadro numérico, tal y como exigía el pasado Dictamen, se detectaron una serie de errores, que motivaron la variación del coeficiente de edificabilidad y de la superficie propuesta de espacios libres. La calificación de vivienda protegida también se ha visto modificada debido al reajuste realizado en la mayoría de las unidades de actuación, para cumplir la reserva mínima exigida a nivel de ámbito territorial.”

En el cuadro numérico se detecta un error en el apartado de Cesiones reservadas, en el cual se debe reflejar la superficie del EL-PZ. Deberá corregirse.

8.2. 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.”

No se añade nada al respecto entendiendo que la argumentación es la presentada en el anterior documento.

9. TEG-20 Hurgaña I (TC-43 Hurgaña I)

9.1. 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.

Se presenta la siguiente argumentación; “La división de ámbitos responde en este caso a un estudio muy detallado de las condiciones de propiedad existentes, teniendo en cuenta las relaciones personales de cada cual para evitar fricciones innecesarias. No obstante, la ordenación se ha estudiado de una manera conjunta para lograr una idea urbana unitaria.”

10. TEG-21 Hurgaña II (TC-44 Hurgaña II)

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

10.1. Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, 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. 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.

Respecto a la observación sobre la actuación urbanística aislada, no se ha presentado ninguna justificación.

11. TEG-22 La Levadura (TC-45 La Levadura)

11.1. Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, 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).

Las observaciones recogidas en este apartado son similares a las de ámbitos cercanos si bien, para este ámbito concreto, no se ha presentado una justificación específica.

12. TEG-23 Gertrudis (TC-46 Gertrudis)

12.1. Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, 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 modificado la delimitación del ámbito al sur en dos puntos, esto implica la recategorización de

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

La administración municipal expone que ha cambiado el carácter de la vía, pasándola a vía de tráfico compartido.

Por otro lado entiende que había un error de medición en el documento de aprobación provisional (Pleno del Ayuntamiento de 2 de diciembre de 2010) y por ello ha variado la calificación de vivienda protegida. A priori, no se comparte tal justificación ya que en la aprobación provisional se calificaba como VP la parcela TC-46-001 que actualmente no tiene tal calificación.

Finalmente, argumentan la recategorización del ámbito en base al grado de urbanización de las vías. En esta fase del documento se produce una redelimitación del ámbito en un suelo al noreste que pasa a SUCO, sin realizarse una justificación expresa al respecto, existiendo al sureste un pequeño suelo que podría responder al mismo criterio.

13. TEG-24 Tamborero (TC-47 Tamborero)

- 13.1.** *Se ha modificado la ordenación, 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.*

Se argumenta que los cambios operados derivan de su actual condición de AUA. Por otro lado se expone; “La vía señalada se ha readecuado para que funcionalmente se ajuste al tráfico compartido, tal y como menciona el dictamen.” Si bien, no se ha encontrado ningún cambio en este sentido.

14. TEG-27 Haciendilla (TC-17 Haciendilla)

- 14.1.** *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 m²c totales, calificando un nuevo equipamiento y disminuyendo los espacios libres.

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

Se considera subsanado si bien, en esta fase del documento se produce una redelimitación del ámbito en un suelo al suroeste que pasa a SUCO, sin realizarse una justificación expresa al respecto, existiendo al noroeste un suelo que podría responder al mismo criterio.

15. TEG-29 El Infierno I (TC-28 La Piconera como SUNCO y una parte como AUA sobre SUCO, TC-64 El Infierno I)

- 15.1.** *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*

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

La administración municipal remite la argumentación a este respecto, a la realizada para la justificación de las DOG 41.7 (ámbito de La Piconera) Se fija como sistema de ejecución pública el de cooperación cuando a priori, el adecuado es el de expropiación y así está señalado en el propio documento, en la ficha del sistema general de espacio libre. Al tratarse de un sistema general, existe preferencia del sistema de expropiación sobre el de cooperación, como bien se señala en la ficha. Según informe jurídico de fecha 19 de septiembre de 2013, se deberá fijar como sistema preferente de ejecución pública el de expropiación, según dispone el artículo 97 c) del TRLOTENC.

16. TEG-31 Oliva (TC-30 Oliva I y TC-63 Oliva)

16.1. 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.

A este respecto la administración municipal presenta una argumentación sobre la ordenación que el plan propone que se articula fundamentalmente en que: las parcelas implicadas cumplen la condición de SUCO, aunque se debe aclarar que en las fichas de análisis de las áreas urbanas en la calle El Pinar no se grafían todos los servicios, y por otro lado, los espacios libres no son exigibles por la condición de SUCO del suelo.

En esta fase del documento se vuelve a producir una modificación al cambiarse el tipo edificatorio de un suelo que pasa de Irregular Horizontal a Aislada Ciudad Jardín. La administración municipal argumenta que este cambio se realiza para; "garantizar un mejor aprovechamiento de la parcela en cuestión. Para esta tipología no es aplicable un fondo edificable máximo por lo que no se ha grafiado."

16.2. 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

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

citada calificación la parcela edificable mantiene el mismo tipo edificatorio (IR-HO). Se deberá representar en los planos de OP el fondo máximo edificable.

La argumentación esgrimida por la administración municipal, se encuentra en el punto anterior.

17. TEG-32 El Pinar (TC-31 El Pinar)

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

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).

No hay nada nuevo que añadir con respecto al anterior informe.

18. TEG-35 Cipriano González.

18.1. 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.

La administración municipal presenta la siguiente argumentación; “Como ya se comentó, esta unidad de actuación ha sido eliminada. En la Ponencia Técnica de 18/10/2011 se solicitó reestudiar la ordenación de esta Unidad de Actuación, principalmente para cumplir con los estándares y reservas de dotaciones, espacios libres y equipamientos exigibles. Tras valorar la alternativa propuesta en dicha Ponencia de ampliar el ámbito al suroeste, trasladando la vía hacia el sur para aumentar edificabilidad y espacios libres, se constató que la solución planteada desplazaba considerablemente la delimitación del suelo urbano al sur, e implicaba la afección a un pequeño barranco existente. Es por ello que se creyó conveniente eliminar dicha unidad de actuación, sustituyéndola por tres actuaciones urbanísticas aisladas (TC-51, TC-52 y TC-74) que dieran salida a una serie de vías perpendiculares al Camino Viejo que actualmente no tienen continuidad.

Por otro lado se detectó una parcela edificada (código TC-13-049) con frente a la calle Cipriano González que según la ordenación del documento anterior quedaba incluida en Suelo Rústico. Dado que las parcelas del margen norte de esta vía han sido categorizadas como SUCO, parece un agravio comparativo no considerar esta parcela ya edificada con la misma categorización al tener frente al mismo vial pero en su margen sur. No obstante no se han incorporado el resto de parcelas vacantes del margen sur de dicha calle para preservar su potencial agrario, y excluirlas del desarrollo urbano colindante.”

18.2. *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*



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

como SUCO un suelo al este de la TC-74 que no estaba reconocido como tal en el documento anterior.

La argumentación aportada por la administración municipal, se encuentra en el apartado anterior.

19. TEG-37 Ciudad Deportiva (SUSNO TC-60 Ampliación Ciudad Deportiva)

19.1. 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.

La administración municipal presenta la siguiente argumentación; “Se ha hecho la corrección documental pedida. Con respecto a la justificación de la suficiencia de servicios de la Piscina Municipal, se ha analizado el proyecto de obra localizando únicamente la siguiente referencia en la Memoria Justificativa del mismo: “Las infraestructuras existentes serán suficientes para responder con los diferentes servicios para el correcto funcionamiento del edificio.”

(Se adjunta pág. 5 de dicha Memoria)

No obstante se han añadido los planos de Información Urbanística solicitada, generando nuevas fichas de análisis de cada área urbana con determinación del estado actual de la red viaria y expresión del grado de consolidación urbanística.”

De lo expuesto, no se deduce que se de cumplimiento a la observación.

19.2. 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.

Se subsana parcialmente ya que en la ficha del sector se establece una instrucción donde se relacionan los parámetros fijos aunque, no se ha definido el significado de la denominación, E.P. No Computable.

20. NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ.

20.1. 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

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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 expone gran parte de la argumentación presentada por la administración municipal; "(...) Ciertamente si se analizan las nuevas fichas aportadas donde se determina el estado actual de la red viaria y se expresa el grado de consolidación urbanística, es obvio que muchas áreas de Pedro Álvarez no presentan el grado de urbanización mínimo exigible para el Suelo Urbano Consolidado. No obstante se estima que tiene claramente la condición de Suelo Urbano dada su entidad y grado de consolidación edificatoria. Es por ello que se ha categorizado como Suelo Urbano Consolidado a expensas de que se realicen las obras de urbanización necesarias para completar los servicios mínimos requeridos."

De lo expuesto, no se deduce una justificación clara de la observación.

21. PAL-02 Camino Hondo (PA-13 Camino Hondo)

21.1. 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 m2 de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m2 de edificación.

La administración municipal no realiza ninguna justificación respecto a la modificación de la edificabilidad y de la calificación de vivienda protegida. La argumentación presentada se centra en el aumento de los espacios libres para cumplir el estándar mínimo, eliminando una vía y, por otro lado, en que a una de las vías se le ha incorporado una zona de giro para mitigar la falta de continuidad de la misma.

Como se puede apreciar, la actual propuesta realiza unas modificaciones en la ordenación. En lo referido a la edificabilidad ésta se reduce con respecto a la última propuesta así como la parte destinada a vivienda protegida.

22. PAL-03 Mazapé (PA-14 Mazapé)

22.1. 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

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

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...

Se subsana, salvo el aprovechamiento medio calculado que es incorrecto.

23. PAL-04 El Medio (PA-15 El Medio)

23.1. *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.*

Se subsana parcialmente ya que por parte de la administración municipal se modifica la parcela con el tipo IR-HOa y se cambia a IR-AT, aunque no se alude al cambio de la manzana al tipo AD-RT.

23.2. *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.*

No se presenta ninguna justificación, desarrollo sobre esta observación.



La administración municipal ha modificado la delimitación argumentando lo siguiente: “(...) se han incluido dos parcelas edificadas a la Unidad de Actuación PA-15 El Medio. Estas parcelas no presentan acceso a través de vía con el grado de urbanización exigible por lo que pasan a SUNC. Para incluir estas dos parcelas se ha ampliado la pieza PA-15-002 y se incorpora una nueva con el código PA-15-10.”

La propuesta municipal incorpora al ámbito más parcelas con frente a diferentes vías en base al grado de urbanización exigible.

24. PAL-05 El Escudero (PA-15 El Medio)

24.1. *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.

La administración municipal ha modificado la delimitación argumentando lo siguiente: “(...) analizando con detenimiento tanto la información urbanística de las vías existente como la estructura de la propiedad. Efectivamente la delimitación del ámbito PA-15 (formado por la unión de PAL-04 y PAL-05) recoge en su totalidad el Pasaje El Escudero que da acceso a varias parcelas. Una de ellas, con referencia catastral 1352607CS7515S, presenta una edificación y se incluía en SUCO a pesar de que su acceso se produce a través del pasaje mencionado. Ya que este Pasaje no presenta el grado de urbanización requerido, se incluye en el ámbito, por lo tanto la parcela referida se ha incorporado igualmente a la pieza PA-15-004.”

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

Por otro lado se menciona que en consecuencia han variado los valores de edificabilidad, vivienda protegida, etc. Los datos de aprovechamiento urbanístico y de vivienda protegida en el cuadro de la ficha son erróneos, se deberán corregir.

NÚCLEO DE LAS CANTERAS.

25. CAN-02 El Molino (PA-20 El Molino)

25.1. 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.

La administración municipal presenta como única argumentación: "Las modificaciones realizadas vienen motivadas por el reajuste necesario para evitar el acceso a parcelas edificables a través de espacios libres."

25.2. 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 graficar 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.

La argumentación presentada al respecto es: las manzanas tienen escasa profundidad edificable no alcanzando el fondo máximo y por otro lado, no se presenta la situación de parcelas con acceso exclusivo desde espacios libres.

No se realiza ninguna referencia al cuadro numérico.

26. NÚCLEO DE EL SOCORRO

26.1. 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



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

No se reconoce la totalidad del espacio libre existente en la Adaptación Básica del PGO vigente.

27. SOC -04 Rejanero (SO-11 Rejanero)

27.1. Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, 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.

En las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; “(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada.” Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse.

27.2. 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.

No se realiza ninguna referencia a las modificaciones introducidas: edificabilidad, coeficiente de edificabilidad, superficie espacio libre y calificación de una parcela como dotación.

28. SOC-05 El Sauce

28.1. *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.*

Se delimita una AUA para el presente sistema general figura que no es la adecuada para el presente suelo, sí en cambio, para la parte de sistema local. Según valoración jurídica, la parte que corresponde a Sistema General hay que obtenerla por expropiación o por ocupación directa. No se ha realizado ninguna referencia a los cambios de ordenación.

29. SOC-6 El Drago (SOC-15 El Drago)

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

29.1. 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.

No se procede a lo observado. La administración municipal presenta un apartado de argumentación: “A pesar del mandato de Ponencia Técnica de recategorizar dicho ámbito como SUCO, se ha estimado conveniente mantener la Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, atendiendo a la amplia superficie de espacios libres y viarios previstos para garantizar una adecuada ordenación del conjunto con respecto a la realidad actual. Someter dicha ordenación a Actuaciones Urbanísticas Aisladas parece demasiado complejo atendiendo a las superficies implicadas.”

NÚCLEO DE EL PORTEZUELO

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

30.1. *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.*

En la actual propuesta se presenta una única AUAis PO-25 Corazón de Jesús para la totalidad. Sobre la delimitación, la referencia en la argumentación municipal de la variación del límite sur es que coincide con el ámbito original POR-01 siendo esta cuestión incorrecta. Por otro lado en la citada argumentación se realiza una mención a que ésta es una actuación expropiatoria AUExp siendo éste un término incorrecto.

31. *POR-02 Las Rosetas*

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

La argumentación que se presenta es: “Finalmente se decidió que la vía planteada inicialmente no era imprescindible ya que la parcela posee acceso a través del Camino Las Rosetas y de la Carretera Portezuelo-Las Toscas (TF-154). Es por ello que se creyó conveniente su eliminación. Al no incorporar una nueva vía carece de sentido contemplar una Actuación Aislada.”

Se recuerda que con la ordenación propuesta el antiguo viario se califica ahora como espacio libre privado y por otro lado el acceso desde el Camino Las Rosetas sería en todo caso, peatonal.

32. *POR-04 Portezuelo I (PO-14 Portezuelo I)*

32.1. 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.



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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 la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.

Se subsana parcialmente ya que se ha introducido en la ficha del ámbito el deber de los proyectos de urbanización y de reparcelación de justificar el cumplimiento de la legislación vigente de accesibilidad. Se establecen las secciones características en el presente documento de manera genérica. Aunque, la sección de la vía no se ha variado, se ha modificado el trazado de ésta en la parte oeste afectando a los espacios libres en su forma y dimensión. La etiqueta de la pendiente en coherencia con el nuevo trazado de la vía se debe haber modificado. Se detecta un error en el cálculo del aprovechamiento urbanístico.

33. POR-06 Portezuelo II

33.1. 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 la UA que el proyecto de urbanización y de reparcelación deberán justificar el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad.

No se presenta por parte de la administración municipal ninguna justificación, manteniéndose sin resolver parte de las cuestiones apuntadas.

A este respecto, se aprecia que en el ámbito se modifica: la ordenación del viario sin continuidad al este hasta llegar a los escasos 6 m; la geometría de la parcela PO-16-003; se introduce un pequeño EL-VD; y se genera un fondo de saco en la vía sur.

Se establecen las secciones características en el presente documento de manera genérica.

Se ha introducido en la ficha del ámbito el deber de los proyectos de urbanización y de reparcelación de justificar el cumplimiento de la legislación vigente de accesibilidad.

Por último, en el documento explicativo 13 Rectificaciones realizadas al documento, la única referencia que se recoge respecto a este ámbito es una nueva condición introducida en el presente documento donde es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en el caso de reconstrucción de la parcela PO-16-003, cuya geometría y dimensiones han sido modificados en la presente propuesta.

34. POR-10 Camino del Portezuelo (PO-20 Camino del Portezuelo)

34.1. *La denominación actual de este ámbito es PO-20 Camino del Portezuelo. Se ha modificado la*

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

ordenación con respecto a lo establecido en el Dictamen; se 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.

Se ha modificado la ordenación por parte de la administración municipal basándose en la intención de cumplimiento de la accesibilidad, y arguyendo el mantenimiento de niveles similares de edificabilidad, estándar de espacios libres y reserva de vivienda protegida. A su vez, y al igual que en el resto de ámbitos, se ha introducido en la ficha el deber de los proyectos de urbanización y de parcelación de justificar el cumplimiento de la legislación vigente de accesibilidad.

34.2. *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. Hay un listado de las AUA-s planteadas si bien no se ha realizado un desarrollo individual de cada AUA.. 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. Estos aspectos han sido tratados en el punto 3.3 anterior.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO

35. SOC-01 Miravala 1

35.1. *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.*

Se propone, en el presente documento, la subdivisión del sector en dos unidades de actuación y se menciona que la diferencia de aprovechamiento entre ellas es inferior al 15%.

En la ficha del sector se recoge lo siguiente: "Este sector se ha subdividido en dos unidades de actuación, La Miravala Ia y La Miravala Ib, programándose su desarrollo en el tiempo en un primer cuatrienio para La Miravala Ia y un segundo cuatrienio para La Miravala Ib. La iniciativa para el desarrollo de la segunda unidad no se podrá presentar hasta que se haya ultimado y aprobado definitivamente el desarrollo de la primera." A este respecto se recuerda que el documento Organización de la Ejecución Pública del Plan establece que la prioridad del instrumento para la construcción del Parque de la Miravala, sistema general de espacio libre incluido en la unidad de actuación La Miravala Ib, es el primer cuatrienio.

Por otro lado, se presenta una ordenación indicativa que no mantiene concordancia con los parámetros fijos que se establecen para cada unidad de actuación, al menos en lo que a cesiones de espacios libres y dotaciones mínimas se refiere.

36. SOC-02 Miravala 2

36.1. *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*

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

Se incorpora en la ficha del sector la superficie del sistema general adscrito.

Por otro lado, la administración municipal presenta una argumentación al haber modificado ciertos parámetros por deficiencias detectadas como por ejemplo, la distinción entre equipamientos y dotaciones, lo que conlleva a que los equipamientos al generar aprovechamiento lucrativo éste deba ser computado. Parte de la justificación presentada es: "(...) se amplió el equipamiento privado propuesto hasta el 3% de la superficie total ordenada y se redujo la dotación pública hasta el mínimo aceptado, es decir, un 1% de la totalidad del ámbito. Al aumentar la superficie de equipamiento se ha reducido la reserva de espacios libres, no obstante el cumplimiento del mínimo exigible está garantizado.

Siguiendo las indicaciones del dictamen, en su apartado 12, al ser un equipamiento genera un aprovechamiento lucrativo, por lo que ha sido tomado en consideración en el cuadro numérico correspondiente. La edificabilidad máxima propuesta aumenta hasta los 35.356 m²c, al incorporar únicamente los 1.014 m²c de edificabilidad correspondientes al equipamiento. (...)"

Se debería recoger en la normativa pormenorizada la posibilidad de desarrollar el tipo AI-BQd en una planta y con una edificabilidad sobre rasante de 0'50 m²/m² ya que es el que se está planteando en la ordenación indicativa y no se encuentra como tal en la normativa.

El aprovechamiento urbanístico medio calculado es erróneo, no se ha computado en el mismo la superficie del sistema general adscrito.

ASENTAMIENTOS RURALES

37. "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.

La administración municipal presenta una justificación en la Memoria de Ordenación de la apertura de los nuevos viales haciendo referencia a la DOG 63.2b, si bien la redacción dada por la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo en el art. 26.2 incorpora unos supuestos que debían haber sido justificados por la administración municipal. Partiendo de las delimitaciones de los asentamientos que validó la COTMAC la argumentación se basa, en la mayor parte de los supuestos, en mejoras de la circulación.

AR-03 Las Rías

Se argumenta la necesidad de conectar la vía perpendicular a la calle La Cairosa, de un solo sentido, con la vía perpendicular a la vía de Lomo Las Rías. Se recuerda que el primer tramo de la vía perpendicular a la calle La Cairosa no cuenta con edificaciones, igual que el resto de la vía.

AR-06 La Molina

Se argumenta la mejora de la circulación del asentamiento y la posibilidad de conexión a las parcelas de ambos lados y el nuevo espacio libre.

AR-12 El Lomo

Se presenta una vía de pequeña dimensión (unos 20 m), en el interior del asentamiento, como mejora de la circulación.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

AR-14 El Naciente

Se argumenta la mejora de la circulación del asentamiento de varias vías, en una de las vías vacío de edificaciones.

AR-19 El Palomar

Se argumenta en un caso, la posibilidad de conexión a las parcelas interiores y el nuevo espacio libre, y en otro es una vía de conexión hacia los terrenos interiores.

AR-20 La Gorgolana

Se presenta una vía de pequeña dimensión (unos 20 m) como mejora de la circulación.

AR-22 Peñuelas II

Se presenta una vía como mejora de la circulación.

38. “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.

Se refleja en la normativa tal prohibición, si bien este aspecto se regula en la Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural exclusivamente, cuando es una regulación de ordenación pormenorizada.

39. 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.

Los cuadros presentados reflejan exclusivamente el desglose por manzanas. Se han incluido varias fichas del apartado de Memoria de Información Territorial del Avance.

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

Se ha subsanado parcialmente ya que se ha establecido una regulación: “En cualquier caso, la superficie máxima de vivienda aplicable a las promociones no podrá superar los 300 m²”. Aunque esta regulación se está estableciendo en la Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural siendo éste un aspecto de ordenación pormenorizada, y por otro lado, esta regulación se centra en las viviendas vinculadas a promociones cuando es un aspecto que debe regularse para cualquier vivienda a desarrollar en asentamientos rurales.

41. No se establecen los criterios dimensionales de los usos que expresamente se contemplan, art. 63.3 del TRLOTENC.

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

Se establece en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural: “El aprovechamiento máximo ligado a los usos compatibles podrá ser el 100% del total permitido para cada parcela”, cuando es un aspecto que debe regularse en la ordenación pormenorizada.

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

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

15%.

Debe incluirse en la normativa una referencia en tal sentido.

Se introduce una referencia en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural cuando un aspecto de ordenación pormenorizada.

43. 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.

Se ha subsanado al haberse mejorado gráficamente, si bien ciertas etiquetas de la codificación de manzanas siguen siendo ilegibles aunque éstas se puedan encontrar en los planos generales de ordenación pormenorizada.

OTRAS CONSIDERACIONES QUE SE AÑADEN A LAS YA MENCIONADAS RESPECTO A LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

44. AR-01 Cañón [AR-01 Camino Cañón (SO-01)]

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

El presente 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).

Con respecto a la reubicación del espacio libre no se acepta su relocalización, debiéndose volver a la situación anterior, con las observaciones que en su momento tenían.

Se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar de la DOG 63.2.d. A este respecto, la administración municipal presenta una argumentación basada en el cumplimiento de las reservas por núcleos globalmente (en este caso El Socorro).

45. AR-04 Roma

45.1. 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 las superficies de los tipos edificatorios.

Se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar de la DOG 63.2.d. A este respecto, la administración municipal presenta una argumentación basada en el cumplimiento de las reservas por núcleos globalmente (en este caso Tegueste Casco).

No se ha corregido en el cuadro los datos referidos a los tipos edificatorios.

46. AR-06 Molina

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

46.1. 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.

En las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; “(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada.” Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse.

47. AR-10 Portezuelo Bajo

47.1. Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, 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.

Con respecto a la reubicación del espacio libre no se acepta su relocalización, debiéndose volver a la situación anterior, con las observaciones que en su momento tenían.

La ordenación se mantiene, no encontrándose una justificación a la eliminación del viario planteada. Por otro lado, se ha hecho concordar la ficha de la Memoria con el plano de ordenación pormenorizada en el extremo sur del AR.

48. AR-11 Las Piteras

48.1. 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.

Con respecto a la reubicación del espacio libre no se acepta su relocalización, debiéndose volver a la situación anterior, con las observaciones que en su momento tenían.

En las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; “(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada.” Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

49. AR-12 El Lomo

49.1. *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).*

El uso bodega como compatible para el tipo IR-HOa se recoge en el cuadro resumen, si bien en el articulado no se menciona específicamente, parece englobarse dentro de la denominación genérica Industrial vinculado a actividades agrarias.

No se encuentra ninguna referencia, argumentación respecto a los viarios modificados.

50. AR-14 El Naciente

50.1. *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.*



En las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; "(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada." Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse.

51. AR-16 El Barrial

51.1. *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.

En las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; "(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada." Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse.

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

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.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

No se cumple con los estándares mínimos, a este respecto la administración municipal recoge una argumentación basada en el cumplimiento de las reservas por núcleos globalmente (en este caso Pedro Álvarez), frente al incumplimiento de ciertos asentamientos rurales individualmente, como es el caso.

52. AR-17 Lomo de los Riveros

52.1. 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).

En base al anterior punto 109 la administración municipal modifica el tipo edificatorio en una manzana, lo que conlleva un aumento de la edificabilidad de la citada manzana y en consecuencia del AR, los espacios libres se mantienen lo que supone que no se cumplen con los estándares mínimos. En la ficha la administración municipal recoge una argumentación basada en el cumplimiento de las reservas por núcleos globalmente (en este caso Pedro Álvarez), frente al incumplimiento de ciertos asentamientos rurales individualmente, como es el caso.

53. AR-18 Lomo de Pedro Álvarez

53.1. 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.

Se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar de la DOG 63.2.d. A este respecto, la administración municipal presenta una argumentación basada en el cumplimiento de las reservas por núcleos globalmente (en este caso Pedro Álvarez).

54. AR-19 El Palomar

54.1. Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que, 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.

En las NOP la administración municipal ha establecido la siguiente disposición; "(...) Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Por tanto a efectos de la autorización de usos en parcelas colindantes, las superficies destinadas a Espacio Libre no podrán tener la consideración de acceso rodado o vía urbanizada." Se estima que la segunda frase de la disposición va más allá del mandato del acuerdo y por tanto deberá eliminarse.

55. AR-20 La Gorgolana



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

55.1. Se debe reestudiar la delimitación del asentamiento.

No se ha reestudiado la delimitación

SISTEMAS GENERALES / EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

56. 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.

Se subsana parcialmente ya que se ha actualizado el gráfico de la Referencia de Ordenación y se han reestudiado los parámetros edificatorios, si bien restan cuestiones como los retranqueos y la parcela que se deberían fijar claramente para no dar pie a ninguna posible contradicción.

57. 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.

Se remite a lo ya informado en el apartado relativo a "Observaciones Generales a la Ordenación propuesta"

NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

58. 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.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

Se subsana parcialmente al haberse introducido las correcciones si bien, la altura máxima de 7'00 m que se permite ahora, puede ser adecuada para las pérgolas pero en el caso de las edificaciones, que no pueden superar una planta, debería ser modulada.

59. 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.

La administración municipal fija como altura definitiva los 4'5 m y presenta como argumentación; "La dimensión de altura de muros elegida es la que corresponde a la práctica habitual en la realización de este tipo de elementos en el municipio."

60. 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.

La administración municipal presenta la siguiente argumentación; "Finalmente se ha eliminado la limitación de altura máxima, equiparando dicha altura a la de las infraestructuras similares de su entorno inmediato para que quede integrada en el paisaje tradicional. No obstante su altura deberá justificarse técnicamente no pudiendo superar en más de un 50% la altura de los muros del entorno. Este criterio responde al utilizado por el Área de Agricultura, Ganadería y Pesca del Cabildo". Se precisa la valoración por parte de la administración sectorial a la cual se alude.

61. 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.

Se recoge la citada cuestión si bien se elimina la posibilidad del citado uso en el Suelo Rústico de Protección Paisajística que aparecía en la regulación del art. 74 (actual art. 01.04.25) cuestión no mandatada por el acuerdo.

NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

62. 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.

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

La administración municipal presenta la siguiente argumentación al respecto: "El redactado de dichos artículos, que establecen definiciones, criterios y parámetros que condicionaran la ordenación pormenorizada final, se consideran esenciales para el resultado posterior de la edificación y de la forma urbana resultante, hasta tanto no exista otras determinaciones más específicas que los contemplen.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

Las actuales Ordenanzas Municipales establecen una consideración muy superficial de estas cuestiones quedando el Ayuntamiento falto de concreción en cuestiones de interpretación de la aplicación de los aprovechamientos y volumetrías aplicables.

En caso de que se modifiquen las Ordenanzas vigentes en la línea de que se precisen estas cuestiones deberá tramitarse como Modificación Puntual de este instrumento de planeamiento derogando en su caso lo aquí especificado. Para reflejar este aspecto se ha introducido un nuevo apartado (4) en el art. 02.01.01 de la NOP”.

Según informe jurídico de fecha 19 de septiembre de 2013, en aplicación del artículo 40.3 del TRLOTENC deberán eliminarse del articulado.

63. 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.

La normativa se mantiene invariable. La administración municipal presenta la siguiente argumentación al respecto: “Se ha procedido a revisar el redactado de los artículos referentes a los tipos edificatorios para estudiar las variables específicas cuestionadas. Se considera que es razonable mantener el plano límite superior invariable para todas las situaciones topográficas. Cuando se cuestiona que el plano límite superior tiene una inclinación máxima del 30% que se especifica en el ábaco, hay que señalar que esa limitación se establece para encajar solo las edificaciones y construcciones auxiliares que es posible incluir por encima de la altura reguladora máxima, no el grueso de la edificación principal. Se ha añadido una explicación al respecto en el Art. 02.01.06.2.”

64. 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

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

subsano.

Se subsana parcialmente ya que se introduce en el art. 02.01.06.9 la permisividad del uso residencial y terciario para plantas semisótanos en espacios bajo rasante escalonados, aunque cabe recordar que el Dictamen de la PT se refería al uso residencial, con la redacción propuesta el uso terciario sólo se permite en semisótanos en situación bajo rasante escalonada.

65. 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.

Se subsana parcialmente al haberse añadido una columna de Edificabilidad Global Máxima en la tabla final aunque, perduran unas incongruencias en el art. 02.03.05.2 referidas a las edificabilidades máximas sobre y bajo rasante para la edificación de 2 y 3 plantas.

66. 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.

Se reitera lo informado anteriormente. La argumentación esgrimida por la administración municipal se vuelve a reiterar.

67. 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.



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

La presente cuestión no se ha modificado. La administración municipal presenta la siguiente argumentación al respecto: “Dada la situación excepcional del caso señalado y la práctica habitual en la mayoría de los planeamientos de las islas en los que la edificabilidad bajo rasante no computa a los efectos de la edificabilidad general la exigencia parece excesiva.”

68. 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.

La normativa se mantiene invariable. La administración municipal presenta la siguiente argumentación al respecto; “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.”

69. 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 construidos excesivos, si bien parece que esa argumentación no es suficiente cuando lo que el

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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.

La administración municipal mantiene invariable la citada regulación. Presenta la siguiente argumentación; "Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto."

70. 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.

La administración municipal no ha procedido a la citada representación. Expone la siguiente argumentación; "Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto."

71. 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.

La administración municipal resuelve la incongruencia optando por establecer como obligatorio para el tipo IR-HOe el retranqueo frontal de 3 m si bien, ésta ha introducido una variación de la normativa ex novo al hacer obligatorio para el citado tipo edificatorio el retranqueo de 3 m además al resto de linderos, según se puede constatar en el art. 02.06.04 y tabla final de tipologías edificatorias, cuestión, a su vez, que volvería a entrar en contradicción con el art. 02.06.01.2 (antiguo art. 69.2).

72. 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.

En la norma modificada, en lo referido a la altura en los asentamientos rurales, se debe eliminar "altura reguladora máxima" y sustituir por "altura" para así dar cumplimiento a la observación.



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

73. 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.

El gráfico del art. 02.06.09 no ha sido variado y la administración municipal elimina un gráfico del art. 02.06.08.

74. 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.

La administración municipal opta por establecer el retranqueo frontal como opcional y de 2 m a los restantes linderos. En coherencia se debe corregir el gráfico del art. 02.07.09.

75. 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.

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

La administración municipal modifica el citado artículo asimilándolo a la redacción anterior si bien se introduce como nuevo, el uso despachos profesionales.

76. 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.

Se detectan incongruencias entre el articulado (02.09.05, 02.09.06, 02.09.14 y 02.09.19) y a su vez la tabla final de tipologías edificatorias.

77. Todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la Volumetría Edificación Aislada en Bloque deberían representarse gráficamente.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

Cuestiones que por otro lado harían posible su valoración.

No se ha procedido a la citada representación gráfica.

La administración municipal no ha procedido a la representación gráfica. Expone la siguiente argumentación; “Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto.”

78. 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.

Se ha procedido a realizar correcciones en los distintos gráficos si bien, persisten: en el del art. 02.09.08.3 una altura incorrecta, se debe representar 3 plantas hacia el viario inferior; en el art. 02.09.09.1 unos parámetros de ocupación incorrectos; en el art. 02.09.09.2 se superponen más de 5 plantas en las dos edificaciones representadas, se grafía una referencia a 6 forjados superpuestos incorrecta, se establece un parámetro de ocupación incorrecto.

79. 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.

No se ha realizado ninguna modificación al respecto.

80. La distancia máxima establecida en el art. 139.2 para el encaje de los sótanos es diferente a la grafada 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.

La administración municipal opta por establecer como dimensión una distancia máxima de 9 m, cabe recordar que en los gráficos iniciales la citada dimensión era 9 o 10'50 m dependiendo de las rasantes medias.

81. 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.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

No se ha modificado esta cuestión.

82. 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.

La administración municipal ha optado por establecer como retranqueo a linderos y viarios 5 m y permitir edificaciones de hasta 500 m²c. La última dimensión, podría resultar excesiva, si no se modulan además las dimensiones máximas de los cuerpos de tal edificación ya que nos podemos encontrar por ejemplo, con un solo volumen de 50 por 10 m con una planta de altura, altura que a su vez no tiene concreción numérica, que en situaciones de espacios abiertos podrían parecer excesivas.

NUEVAS OBSERVACIONES DE ORDEN TÉCNICO DEL DOCUMENTO PROPUESTO

(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)

83. *Se detectan modificaciones de los tipos edificatorios asignados en varias manzanas de Pedro Álvarez.*

La administración municipal argumenta que era un error material y que se ha subsanado si bien, la manzana al sur PA-06-006 se mantiene con el tipo IR-AT, no constando ninguna justificación al respecto.

84. *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.*

La administración municipal argumenta que era un error material y ha subsanado la calificación de la Cripta si bien, no consta ninguna justificación al recorte de la citada parcela y la eliminación de la vía trazada en la parcela 2-15.

85. *Con respecto al AR-21 Portezuelo Bajo II:*

Tal y como estableció la Ponencia Técnica, 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, a priori, no deben permitirse.

Se presenta el cuadro numérico corregido si bien, se observa que se ha cambiado el tipo edificatorio de las parcelas AI-CJe y se cambia a AI-CJa, no se presenta justificación al respecto.

86. *Con respecto al AR-22 Peñuelas II:*

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

Tal y como estableció la Ponencia Técnica 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.

No se ha reestudiado la delimitación del asentamiento.

Se modifica el ámbito del espacio libre sin justificación.

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

Se adjunta la citada ficha si bien se fijan cuestiones de ordenación pormenorizada que deben remitirse al instrumento que las regula, Plan Especial de Protección de Tegueste.

DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO OCCIDENTAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

Respecto al contenido documental del plan:

88. 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 que no sean de su competencia, supone que en caso de que no sean asumidas por las mismas, serán asumidas por el Ayuntamiento.

Esta consideración no se ha subsanado puesto que en el Documento 09 "Memoria de sostenibilidad económica se asigna la financiación del proyecto y la obra de la piscina municipal y de dotaciones en la ampliación de la ciudad deportiva al Cabildo sin que se añada la previsión exigida. Existe además una contradicción con el Documento 06 Organización de la gestión pública del plan que atribuye la financiación del proyecto y ejecución de ambas instalaciones a Cabildo y Ayuntamiento conjuntamente, cuestión que deberá ser subsanada. Finalmente, en la ficha no aparece ninguna mención al Centro de deportes autóctonos que sí aparece en el texto, debiendo aclararse a qué se refiere.

Observaciones generales con respecto a la ordenación propuesta.

Suelo urbano consolidado / no consolidado, con carácter específico.

NÚCLEO DE TEGUESTE.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

89. *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 se ha subsanado, si bien la remisión del primer párrafo al artículo 145 del TRLOTENC hace innecesaria la inclusión del segundo y el tercero.

Alegaciones

90. *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.

Si bien el equipo redactor señala en el Documento 13 Rectificaciones realizadas al Documento, que se ha revisado la delimitación correspondiente a la UA TC-48 Alcalde González (anteriormente TEG-25) constatando que no se incluye ninguna edificación susceptible de tener la consideración de suelo urbano consolidado, no se aporta documentación alguna para valorar esta cuestión, por lo que esta consideración no se ha subsanado.

Correcciones relativas a los informes sectoriales.

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:

91. Informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 18 de julio de 2013, con carácter condicionado a la subsanación de las objeciones contenidas en el cuerpo de ese informe en el apartado relativo a la materia de carreteras, en el apartado relativo a la materia de ganadería, y a la objeción planteada en su consideración octava, apartado 4.

92. Informes de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación (Consejería de Obras Públicas y Transportes) de fecha 24 de marzo de 2011 y 31 de mayo de 2012, en lo relativo a las observaciones realizadas respecto a la línea límite de edificación, debiéndose comprobar su subsanación antes de la publicación.

Nuevas observaciones de orden jurídico al documento propuesto.

93. *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.*

Esta consideración no se ha subsanado con respecto a la Unidad de Actuación Deficitaria (UADef) y Unidad de Actuación con Súperavit (UASup) ya que se incumple lo dispuesto en el artículo 36 del TRLOTENC.

2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

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

Si bien se ha subsanado en la Memoria de Ordenación, la mención al último cuatrienio de dos años continúa en el apartado "06.01.02. Criterios para la programación y desarrollo del planeamiento" del "Documento Organización de la ejecución pública del plan".

Observación jurídica derivada de la entrada en vigor de la ley 1/2013 de 25 de abril.

95. El artículo 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural así como los artículos 02.03.17, 02.04.18, 02.05.18, 02.06.18, 02.07.18, 02.08.18 y 02.09.18 que se remiten a aquel, deberán adecuarse a lo dispuesto en la Ley 1/2013, de 25 de abril de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo que introduce el artículo 44-bis Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida en el TRLOTENC.

Otras observaciones jurídicas.

(Observaciones jurídicas no incorporadas en otros puntos del presente Acuerdo)

96. La disposición derogatoria se ha cambiado, contándose los plazos a partir de la publicación de acuerdo de aprobación definitiva del PGO y no, de la entrada en vigor del mismo. En la página 4 de la organización de la ejecución pública del Plan se fijan dos años desde la entrada en vigor. En la disposición derogatoria se deberá contar el plazo desde la entrada en vigor del PGO, en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 del TRLOTENC y 51 del RPIOSC.

SEGUNDO. SUSPENDER la aprobación definitiva de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Tegueste (Exp.2006/1430) derivado del informe Informe de la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento) de fecha 11 de junio de 2013, emitido en sentido desfavorable en cuanto a servidumbres aeronáuticas se refiere, en los siguientes ámbitos:

- Portezuelo 9 Cruz Chica
- Vera del Barranco de la Padilla 17



2013-09-30 CERTIFICADO OD 21 PGO TEGUESTE.DOC

TERCERO. CONSIDERAR SUBSANADAS las condiciones establecidas en el acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión celebrada el día 2 de julio de 2013 relativo a la subsanación de las deficiencias del acuerdo de aprobación de la Memoria Ambiental.

CUARTO. Establecer un plazo máximo de tres meses tanto para la presentación del documento dirigido a la subsanación de los condicionantes establecidos en el apartado primero como al levantamiento de la suspensión de los ámbitos del apartado segundo, y previo informe de los servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio, serán sometidos a la consideración de la Ponencia Técnica de la COTMAC.

QUINTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tegueste y al Cabildo de Tenerife.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el Requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, modificado por Decreto 254/2003, de 2 de septiembre y por Decreto 234/2005, de 27 de diciembre.

Contra el dispositivo segundo y tercero del presente acuerdos por ser actos 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.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 07 de octubre de 2013.



Belén Díaz Elías

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