



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

Documento para Aprobación Definitiva

Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2014

DOCUMENTO 13

RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO

Julio de 2014



Handwritten signature in blue ink.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
Documento para Aprobación Definitiva

13.-RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecta
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto
GISLAINE HASSE	arquitecta
RALF VEYRAT PALENZUELA	arquitecto
RUTH NAVARRO DELGADO	arquitecta

Colaboradores:

Catalina García Trujillo	arquitecta
Carlos Marqués Barceló	arquitecto técnico
Salvador Romero Febles	arquitecto técnico
Severo de la Fé Hernández	geógrafo
Ricardo Mesa Coello	biólogo
Carlos Díaz Rivero	economista
Víctor Gallo	físico
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante proyectista
Alicia Acosta Mora	delineante
Pilar Díaz Fernández	administrativa
Trazas Ingeniería, S.L.	
Edei Consultores, S.A.	



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

13.- RECTIFICACIONES A LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

ÍNDICE:

13.01.- RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO PARA 2ª APROBACION INICIAL	2
13.01.01.- OBJETO.....	2
13.01.02.- CORRECCIONES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	3
13.01.02.01. Clasificación del suelo.....	3
13.01.02.02.- Sistemas estructurantes.....	5
13.01.03.- CORRECCIONES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	6
13.01.03.01.- Ordenación de las áreas urbanas	6
13.01.03.02.- Ámbitos de gestión	7
13.01.04.- CORRECCIONES A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	8
13.01.04.01.- Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.....	8
13.01.04.02.- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.....	8
13.02.- RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.....	9
13.02.01.- CORRECCIONES AL CONTENIDO DOCUMENTAL.....	9
13.02.02.- CORRECCIONES A LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN.....	10
13.02.03.- CORRECCIONES RELATIVAS A LAS OBSERVACIONES GENERALES	13
13.02.04.- CORRECCIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO.....	15
13.02.05.- CORRECCIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL SUELO URBANO	17
13.02.06.- CORRECCIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE	43
13.02.07.- CORRECCIONES RELATIVAS AL SUELO RÚSTICO.....	47
13.02.08.- CORRECCIONES SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES	55
13.02.09.- CORRECCIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	57
13.02.10.- CORRECCIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	60
13.02.11.- NUEVAS OBSERVACIONES DE ORDEN TÉCNICO AL DOCUMENTO PROPUESTO.....	72
13.02.12.- CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO (CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL)	76
13.02.13.- CORRECCIONES RELATIVAS A LOS INFORMES SECTORIALES	81
13.02.14.- CORRECCIONES RELATIVAS AL INFORME DEL CABILDO INSULAR	89
13.03.- RECTIFICACIONES ESPECÍFICAS A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE.....	100
13.04.- OTROS INFORMES FINALES DE TRAMITACIÓN	103
13.05.- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE	104
13.06.- CORRECCIÓN DE CONDICIONANTES AL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE	132

13.01.- RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO PARA 2ª APROBACION INICIAL

13.01.01.- OBJETO

Esta parte del *PGO de Tegueste* tiene como objeto la descripción de todas las rectificaciones realizadas en el presente Documento de Aprobación Provisional derivadas del trámite de información pública y de las alegaciones presentadas al documento de la 2ª Aprobación Inicial. Para la redacción de este documento también se han considerado todos los informes emitidos por las distintas administraciones públicas.

Los informes emitidos por las diferentes administraciones son los siguientes:

- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Informe del Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil)
- Informe del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
- Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.
- Informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias.

Las modificaciones realizadas se centran sobre todo en pequeños cambios en la ordenación pormenorizada y ámbitos de gestión, atendiendo a las alegaciones aceptadas. Además en esta fase se produce una disminución del suelo urbano y se eliminan dos sectores de suelo urbanizable.

Del mismo modo se ha realizado una reestructuración de los elementos de texto, modificando algunos apartados de la memoria y del documento en general atendiendo al nuevo *Pliego de Condiciones Técnicas para Planes Generales de Ordenación, Adaptado a la Ley 8/2007, de suelo, y a la Ley 6/2009 de medidas urgentes*.

Se han introducido algunos capítulos y modificaciones en la Memoria de Ordenación y en la Normativa de Ordenación Estructural atendiendo al *Informe Propuesta emitido por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias con fecha 16 de marzo de 2010*.

Las rectificaciones realizadas se presentaron formando parte de la documentación del *PGO de Tegueste* para su Aprobación Provisional, conteniendo de una manera refundida toda la documentación íntegra e incluyendo las correcciones efectuadas.

13.01.02.- CORRECCIONES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

13.01.02.01. Clasificación del suelo

Durante la redacción del documento de aprobación provisional se han producido algunas modificaciones respecto al documento de la fase anterior. Estas modificaciones no suponen cambios estructurantes respecto del Plan General vigente. Los cambios que afectan a esta clasificación son los siguientes:

Suelo Rústico

Las categorías de suelo rústico que se contemplan siguen siendo las mismas de la 2ª Aprobación Inicial, excepto la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria **Extensiva** que ahora pasa a tener la denominación de **Intensiva**. Esto se produce debido a que la categoría de suelo antes denominada *Extensiva* no se corresponde necesariamente a que las parcelas tengan una mayor extensión, pero si al tipo de explotación agrícola, a su capacidad y sobre todo a la intensidad de la productividad agraria, independiente de la superficie que pueda tener.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO
Suelo Rústico de Protección Natural
Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica
Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada
Suelo Rústico de Protección Cultural
Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (<i>antigua Extensiva</i>)
Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional
Suelo Rústico de Protección Hidrológica
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
Suelo Rústico de Asentamiento Rural

En general, la clasificación del Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva (*Extensiva*) se mantiene igual que en la fase anterior, excepto en las zonas denominadas El Codezal y Padilla Baja junto al cruce de la carretera TF-154 con la carretera del Infierno, que pasa de la categoría de Agraria Tradicional a Agraria Intensiva, porque se ha considerado que en esta área las parcelas tienen una mayor capacidad productiva.

Otro cambio que se produce en la clasificación de suelo del municipio en esta fase, se refiere al ámbito que ocupa el Parque Rural de Anaga. En documentos anteriores se categorizaba como Suelo Rústico de Protección Natural. Sin embargo, se trata de un Espacio Natural Protegido y el planeamiento municipal no tiene autoridad para definir su ordenación, motivo por el cual en el plano de clasificación de suelo del documento de Aprobación Provisional no se especifica ninguna clase de suelo para el ámbito del Parque y se remite su ordenación al Plan Rector de Uso y Gestión vigente.

Suelo Urbano

El Suelo Urbano ha sufrido algunos recortes en su extensión con respecto a la fase de la 2ª Aprobación Inicial.

Los ámbitos más significativos de suelo urbano clasificado en la fase anterior que ahora pasan a suelo rústico son los siguientes:

- Ámbito situado en la trasera Iglesia de Pedro Álvarez. Se trata de una bolsa interior de suelo rústico limitado por la edificación existente al borde de la carretera local TF 141. En el documento anterior se había previsto que en el núcleo de Pedro Álvarez se creara una nueva centralidad en este suelo, sin embargo debido a la fuerte oposición de sus habitantes durante las fases de exposición pública del Plan, la corporación municipal ha decidido eliminar estos nuevos suelos urbanos y por lo tanto se queda como estaba en el PGO vigente.
- Otro nuevo ámbito de suelo urbano propuesto en la fase anterior que es eliminado en esta fase es el de la prolongación de la calle Los Miñocos en Pedro Álvarez, que se elimina por los mismos motivos que el ámbito descrito anteriormente.

Y por último, aparecían en el documento anterior algunos errores de viviendas existentes, en construcción o con licencia concedida que no se habían tenido en cuenta en la ordenación. A través de una comprobación de los listados de licencias concedidas, estos errores han sido subsanados.

El área edificada que se asienta al borde la Carretera TF-154 situada entre el Casco de Tegueste y El Socorro, que estaba clasificada en la fase anterior como Asentamiento Rural de Montaña Roma vuelve ahora a tener la clasificación de suelo urbano, debido a que conserva las mismas características que el resto clasificado como suelo urbano a borde de la carretera. Se mantiene, por lo tanto, como Asentamiento Rural de **Montaña Roma** solo la parte alta junto a la montaña, porque en ese ámbito si se dan las características de asentamiento rural.

Suelo Urbano no Consolidado

En general el límite del Suelo Urbano No Consolidado se mantiene como en la fase de Aprobación Inicial. Se han realizado cambios menores de delimitación de las Unidades de Actuación en función de las alegaciones presentadas en la fase de exposición pública y aceptas por el ayuntamiento.

Los cambios mayores son la eliminación de los suelos urbanos no consolidados del sur del núcleo de Tegueste y el norte de El Portezuelo. Por lo tanto estos suelos permanecen clasificados y categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria tal como figuraba en el PGO vigente.

Suelo Urbanizable

En esta fase de la redacción del documento de aprobación provisional del Plan General de Ordenación de Tegueste se eliminan los dos sectores de suelo urbanizable de La Tolentina y Coco por las manifestaciones en contra formuladas en las alegaciones recibidas sobre el documento de Aprobación Inicial y porque se considera que estos suelos no son necesarios para atender hasta el horizonte fijado de 10 años el crecimiento previsible de la demanda por vivienda y el crecimiento planteado al sur del municipio era excesivo.

13.01.02.02.- Sistemas estructurantes

El Modelo de Ordenación Estructural del municipio sigue siendo similar al de la fase anterior, excepto por el trazado propuesto para la Variante Norte que se elimina del PGO Teguste, a la espera de que las administraciones competentes redacten los planes y proyectos correspondientes, donde se defina el trazado definitivo. En su lugar aparece un esquema que viene a representar la alternativa de trazado a estudiar.

El trazado viario de continuación de la Carretera TF-13 hacia el núcleo de La Laguna mediante una conexión en túnel bajo la montaña de la Mesa Mota con la vía de Ronda de La Laguna, se mantiene de la misma manera que en el documento anterior. Se recoge el trazado que aparece en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Viario del Área Metropolitana.

13.01.03.- CORRECCIONES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los cambios realizados en la ordenación pormenorizada se deben sobre todo a modificaciones hechas en las Unidades de Actuación en consecuencia de las alegaciones aceptadas. Estas modificaciones se corresponden a: cambios de delimitación de las U.A., modificación de viarios locales y de espacios libres.

En líneas generales en esta fase del trabajo se han intentado eliminar los posibles errores y contradicciones entre la documentación gráfica y los documentos escritos de este Plan General de Ordenación.

Así mismo, se han recogido todas las edificaciones ya ejecutadas o con licencia concedida por el ayuntamiento, según la información obtenida de la Oficina Técnica.

13.01.03.01.- Ordenación de las áreas urbanas

Las Canteras

Al núcleo urbano de Las Canteras se incorpora un grupo de edificaciones ubicadas en la calle El Cine, porque se trata de una continuidad del suelo urbano consolidado de La Laguna.

Pedro Álvarez

Como ya se ha explicado anteriormente el núcleo de Pedro Álvarez mantendrá la bolsa de suelo rústico en su interior, detrás de la Iglesia. Por lo tanto en esta fase de la revisión se han eliminado de la Ordenación Pormenorizada las siguientes Unidades de Actuación: PAL-04 El Patronato I, PAL-05 El Patronato II y PAL-02 Los Miñocos.

Casco de Tegueste

La modificación más significativa en la ordenación del Casco de Tegueste ha sido la eliminación de los dos sectores de suelo urbanizable de La Tolentina y Cocó, así como los suelos urbanos no consolidados de los alrededores.

También se ha eliminado el viario propuesto como Avenida Sur que remataba el núcleo de Tegueste por el sur, ya que al eliminarse los suelos urbanizables de Tolentina y Cocó esta vía ha perdido el sentido.

El Portezuelo

En el núcleo de El Portezuelo se elimina la Unidad de Actuación POR-02 denominada Vera del Barranco de Los Rodeos ya que se considera que este suelo no es necesario para atender al crecimiento poblacional previsible además de no cumplir con los requisitos del art. 50 del TRLOTENC y ser complicada su conexión con las vías principales.

También se elimina la Unidad de Actuación POR-04 Las Rosetas II, porque se entiende que el viario propuesto no es estrictamente necesario para la circulación y accesibilidad de la zona.

El Socorro

La única rectificación realizada en el núcleo de El Socorro ha sido la eliminación de la rotonda y del puente de acceso al Polígono de Actividades Económicas y al Parque de La Miravala.

En general la carretera TF-154 se queda como está a su paso por El Socorro, con la eliminación de la vía de servicio y pequeña rotonda de acceso que estaba propuesta delante de la Unidad de Actuación SOC-01 Mármoles.

13.01.03.02.- Ámbitos de gestión

En coordinación con la Oficina Técnica se han establecido mecanismos para evitar posibles problemas futuros en la gestión municipal del suelo urbano no consolidado. Se han revisado los ámbitos de gestión uno a uno. En algunos casos se ha modificado su delimitación y otras veces se ha optado por la división de la unidad de actuación en dos para facilitar la gestión.

13.01.04.- CORRECCIONES A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

13.01.04.01.- Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural

La Normativa Estructural ha sufrido una gran modificación respecto al documento de tramitación anterior. Una gran parte de las correcciones parten del Informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias. El resto se debe a valiosas aportaciones realizadas por diversas administraciones y colectivos con objeto de la mejora de este documento, como son: Servicio técnico de Planes Insulares del Cabildo, Servicio Técnico de Agricultura y Desarrollo Rural del Cabildo, la Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos (COAG), la corporación municipal, etc.

13.01.04.02.- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

Respecto a la Normativa de Ordenación Pormenorizada los únicos cambios son la eliminación de la tipología AI-TO (aislada en torre) y la aparición de una nueva tipología aplicable a la piscina y polideportivo de La Ciudad Deportiva: AI-BQd (aislada en bloque-deportiva)

13.02.- RECTIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Acuerdo adoptado por la COTMAC, de 02/07/2012)

Este texto tiene como objeto la descripción de todas las subsanaciones documentales realizadas al documento técnico para la Aprobación Definitiva del *PGO de Tegueste*, en consecuencia con lo exigido por el Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en su sesión celebrada en Las Palmas de Gran Canaria con fecha 2 de Julio de 2012.

Las rectificaciones se hacen en subsanación de las deficiencias apreciadas relativas a cuestiones jurídicas y técnicas que presentaba el citado documento. La explicación y justificación de las correcciones realizadas se efectúa siguiendo el esquema de orden y numérico con el que se ha estructurado el citado Acuerdo.

13.02.01.- CORRECCIONES AL CONTENIDO DOCUMENTAL

Con carácter general se exige que la información se complete

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

Se ha realizado la 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.

Se ha incluido en estas fichas, la red viaria existente que cuenta con acceso rodado y calzadas pavimentadas, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y el alcance del encintado de aceras y del alumbrado público.

11.2.- Se considera subsanado

11.3.- Se considera subsanado

12.- Se exige la distinción, delimitación, numeración y superficiación en toda la documentación, tanto escrita como gráfica de manzanas, parcelas, etc. y en cualquier caso las de sistemas generales, espacios libres, dotaciones y equipamientos.

En esta revisión se insiste en que no se ha hecho la distinción de las dotaciones

La primera cuestión se señala como subsanada.

Respecto a la segunda rectificación se ha procedido a identificar con claridad las parcelas destinadas a dotaciones. Asimismo se ha realizado esta distinción en los cuadros numéricos de la ordenación pormenorizada propuesta, diferenciando las dotaciones de los equipamientos (estos últimos con aprovechamiento lucrativo).

13.02.02.- CORRECCIONES A LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN

13.1.- Se señala que no consta la programación de los siguientes instrumentos:

- 1.- Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Infraestructuras Radioeléctricas*
- 2.- Plan Director de las Necesidades Infraestructurales ligadas al ciclo del agua*
- 3.- Plan Especial del Censo de Edificaciones No Amparadas en Licencia*
- 4.- Plan Especial Paisajístico de la Cantera del Infierno*
- 5.- Plan Especial Paisajístico del Cementerio de Tegueste*

El dictamen mantiene como pendiente de subsanación solo la definición del plazo para la aprobación definitiva del Plan Director de las Necesidades Infraestructurales Vinculadas al Ciclo del Agua. (Dos años desde la aprobación definitiva del PGO según disposición transitoria 7ª)

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada, incorporando un párrafo al apartado 06.02.01. *Instrumentos de desarrollo de iniciativa privada*, donde se establece un plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del presente Plan General, para formular, tramitar y aprobar el Plan Director de Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua, en coherencia con la DT 7ª.

13.2.- Se considera subsanado

13.3.- Se considera subsanado

13.4.- Se solicita incluir en la programación y valoración todos los instrumentos de los ámbitos de SUNC que se desarrollan mediante ejecución pública

- 1.- TEG-12 Darias II*
- 2.- TEG-37 Ciudad Deportiva*

El dictamen mantiene como pendiente de subsanación solo la inclusión del sistema de ejecución público en las fichas correspondientes.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada, incluyendo el sistema de ejecución público concreto para cada una de ellas.

13.5.- Se solicita incluir en la programación y valoración todos los sistemas generales previstos

- 1.- SG-DEP Piscina Municipal*
- 2.- SG-EL Parque de los Zamoranos*
- 3.- SG-EL La Piconera*
- 4.- SG_INF Punto Limpio de la Piconera*

Sobre los siguientes, se reitera la petición de subsanación al no considerarse corregidos, ya que se exige la realización de ficha específica para el SG_INF Punto Limpio de la Piconera.

Se ha procedido a realizar la ficha solicitada (Ver punto 22 del Dictamen)

13.6.- Se solicita incluir en la programación y valoración todas las dotaciones y espacios libres que no han sido obtenidos o ejecutados, incluso los de asentamientos rurales

El dictamen señala que se ha realizado un nuevo apartado relativo a esta subsanación pero que faltan algunas dotaciones y espacios libres no incluidos.

En cuanto a los espacios libres señalados en el Portezuelo a ambos lados de la AUAExp-PO-112 se estima que no es necesaria su programación ya que ambos son actualmente propiedad municipal.

En el caso de los otros dos señalados en Tegueste Casco, por un lado EL-PZ-TC-15-003 es igualmente de propiedad municipal y por otro EL-PZ-TC-13-001 se ha incluido en la definición de las Actuaciones Aisladas que proceden y la programación correspondiente. Asimismo se ha revisado el cuadro numérico de sistemas locales previstos con respecto a las delimitaciones realizadas, ampliando dicha tabla para que haya correspondencia entre ambos.

13.7.- Se señala que el documento no ha previsto actuaciones aisladas, y que se deben reconocer todas aquellas posibles e incluirse en la Ejecución Pública del Plan y la Memoria de Sostenibilidad Económica.

Se reconoce que se ha procedido a realizar la enumeración de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas solicitadas en el dictamen anterior y que se han incluido nuevas que deben justificarse, enumerarse e incluir un desarrollo de sus características.

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. Su 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. 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.

13.8.- Se remarca que existen diferencias de nomenclaturas y codificaciones entre los documentos que deben de ajustarse

Se ha procedido a corregir las diferencias de nomenclaturas y códigos entre los documentos de ejecución pública del plan y la Memoria de Sostenibilidad Económica para mantener una coherencia entre ambos.

13.9.- Se exige que en las diferentes actuaciones se deberá distinguir entre el suelo ya público del que es privado a efectos de valoración de costes.

Se señalan nuevas incongruencias sobre la titularidad del suelo en las fichas establecida para la ejecución del Sistema General de Ampliación del Cementerio y de la Ciudad Deportiva.

Se han realizado las correcciones pertinentes con respecto a la titularidad de los terrenos y al coste para su obtención. Implica una serie de modificaciones y puntualizaciones fundamentalmente en las fichas de sistemas generales de la Memoria de Ordenación y los cuadros del documento de Ejecución Pública del Plan para que ambos mantengan una coherencia.

13.10.- Se señala que no se ha presentado ninguna justificación de los módulos empleados para el cálculo de la estimación económica

Se dice que existen incoherencias numéricas en los cuadros de valoración numérica de los sistemas generales sin especificar.

Los cuadros numéricos del documento de Ejecución Pública del Plan han sido revisados y modificados, donde ha sido conveniente, para mantener una coherencia con los módulos expresados en el apartado 06.03.02. Al respecto ha sido necesario modificar el valor del coste de construcción del viario estructural (de 90 a 110 €/m²) y diferenciar el valor estimado de Parques y Plazas, ya que con las cifras anteriores no se obtenían valores del todo reales.

13.11.- Se ha eliminado del Dictamen

13.12.- Se ha eliminado del Dictamen

13.13.- Se señala que en el epígrafe 2.6 de la Organización de la ejecución pública del Plan se establece que la cesión gratuita de los suelos que se destinen a espacios libres o viario no es gratuita.

Dicha referencia ha sido eliminada no obstante se detectan AU Aisladas en Asentamientos Rurales, las cuales según definición de estos instrumentos en el apartado 06.02.03 correspondería la iniciativa, al gestión y la ejecución al privado.

En el anterior documento se diferenciaban las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUAis) de las Actuaciones Urbanísticas de Expropiación (AUExp). Finalmente el dictamen ha estimado que estos instrumentos no se ajustan a lo que especifica el art. 145 del TRLOTENC (Ver punto 100 de las deficiencias expresadas en el informe del Servicio Jurídico Administrativo). Es por ello que únicamente se han delimitado Actuaciones Urbanísticas Aisladas ajustadas a las determinaciones del referido art. 145 donde la delimitación se ciñe a las obras de urbanización a realizar. Para ello se ha modificado la redacción del apartado 06.02.03 eliminando el carácter privado de la iniciativa, al gestión y la ejecución. Por tanto se considera que con las modificaciones realizadas, la totalidad de las actuaciones urbanísticas delimitadas en Asentamientos Rurales no entra en contradicción con el régimen establecido para esta categoría de suelo rústico.

13.02.03.- CORRECCIONES RELATIVAS A LAS OBSERVACIONES GENERALES

16.- **Se ha eliminado del Dictamen**

17.- **Se considera subsanado**

18.- **Se considera subsanado**

19.- **Se considera subsanado**

20.- *Se exige una justificación razonada sobre los coeficientes empleados para el cálculo de aprovechamientos*

Se señala que ha sido presentada la justificación exigida, si bien se hace una nueva petición para que se haga una referencia al RD Ley 1020/1993 de normas técnicas de valoración en la justificación de los coeficientes empleados. También se establece la exigencia de ajustes concretos en su definición numérica.

Por un lado se ha diferenciado el Coeficiente Sobre Uso característico *Industrial* frente al *Terciario* tomando como referencia los valores presentes en el anexo del mencionado Real Decreto Ley. Si se analiza dicho texto normativo los coeficientes asignados a los usos terciarios (comercios y oficinas) son superiores a los aplicados al industrial e incluso al residencial. No obstante en esta ordenación sólo se plantea la actividad terciaria como uso característico y principal en el sector La Miravala II, siendo del tipo comercial más cercano a la actividad industrial, como talleres y locales comerciales. En el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, esta modalidad ostenta uno de los coeficientes más bajos del uso terciario. Es por ello que finalmente se ha asignado para el *Terciario* un valor de 1,15, superior aunque con cierta similitud al 1,10 contemplado para el *Industrial*. Asimismo dada esta vinculación del Terciario con el Industrial se ha estimado aplicarle un coeficiente inferior al asignado al Residencial (1,25).

El coeficiente *sobre Intensidad de Aprovechamiento* introducido *ex novo* en la anterior ordenación ha sido suprimido ya que se estaba aplicando de manera incorrecta. Además se ha tratado de asemejar el criterio empleado en el documento de Aprobación Provisional.

Por último con respecto al Coeficiente sobre Situación del Sector o Ámbito se han modificado los valores para ajustarlos a la ponderación realizada en el Documento de Aprobación Provisional. Por un lado se ha igualado el peso relativo de cada núcleo tal y como reflejaba el Documento Anterior, y por otro lado se han reestablecido la aplicación de tres coeficientes para las distintas áreas urbanas del núcleo de Tegueste Casco. Los valores aplicados son los siguientes:

<i>Núcleo</i>	<i>Área</i>	<i>Coeficiente</i>
Tegueste Casco	Los Pobres	1,40
Tegueste Casco	Los Pobres	1,35
Tegueste Casco	La Oliva/Camino Viejo/ San Luis/Mederos	1,30
Pedro Álvarez		1,15
Las Canteras		1,00
El Socorro		1,15
El Portezuelo		1,00

La justificación al respecto se ha incorporado al *Fichero de Ámbitos y Sectores de Planeamiento remitido*.

21.- Se ha eliminado del Dictamen

22.- Se señala que no se ha hecho una justificación adecuada a lo prescrito por la Directriz 41.7 relativa a criterios para la gestión de residuos

El nuevo Dictamen reconoce que se ha hecho la justificación exigida en el Cap.03.06 de la Memoria de Ordenación. Se señala la necesidad de elaborar una ficha relativa al SG_INF de la Piconera y corregir la delimitación de su ámbito

Se han hecho las correcciones documentales oportunas. La delimitación del ámbito del SG La Piconera ha sido modificado para ajustarse a la superficie expresada en la ficha del PTEO de Residuos (ámbito nº17) de 16.926 m². Este Sistema General está dividido en dos zonas; una categorizada como Suelo Urbano No Consolidado (TC-28 La Piconera) que alberga un sistema general de espacios libres ya contemplado en el PGO vigente y en la referida ficha del PTEO, y otro ámbito de Suelo Rústico de Protección Paisajística geológica, compatible con Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, destinada a albergar la infraestructura de Punto Limpio. Para este último se contempla una reserva de 3.500 m² tal y como exige la ficha del PTEO. El resto de superficie se destina a SG de Espacios Libres compatible y complementario a esta infraestructura. Estos aspectos se detallan pormenorizadamente en una nueva ficha de este SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera, incorporada al documento de Memoria de Ordenación, tal y como determinó el Dictamen.

Por tanto se entiende que se ha cumplido con lo exigido en el PTEO de Residuos, manteniendo estrictamente los límites establecidos para este SG y albergando una superficie reservada al Punto Limpio.

23.- Se considera subsanado

24.- Se hace la petición de que se fijen las rasantes y secciones características de las nuevas vías

Se añade que es necesario que se fijen las rasantes en las vías existentes en los Asentamientos Rurales existentes en cumplimiento del Art. 3.8.3.3. del PIO de Tenerife.

Se considera que las rasantes de las vías definidas en los Asentamientos Rurales son las existentes. No obstante se han definido en los planos de ordenación.

Para las vías existentes de Suelo Urbano Consolidado, se han activado las cotas correspondientes a las curvas de nivel cartográficas, que servirán de referencia a la hora de determinar las rasantes de estas vías.

Se ha incorporado el apartado 03.04.06.- ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS en la Memoria de Ordenación donde se hace una definición precisa de las secciones aplicables a la red viaria local del municipio.

25.- Se considera subsanado**26.- Se ha eliminado del Dictamen****27.- Se ha eliminado del Dictamen**

13.02.04.- CORRECCIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO

28.- *Se exige la explicación de las razones para la reclasificación de suelos rústicos de la Adaptación Básica del PGO a urbanos y el cumplimiento de los requisitos del Art. 50 LOTENC. Justificar también la existencia y suficiencia de los servicios para su mantenimiento como Sistema General de Espacios Libres del Parque de Los Zamoranos*

Se señala que quedará justificado con la incorporación de la información urbanística complementaria solicitada en el punto 11.1

Se ha incorporado al documento la información solicitada

29.- *Justificar la reclasificación de suelos rústicos de la Adaptación Básica del PGO, concretamente de “Los Laureles” y “Los Remedios” que pasan a Suelo Urbano Consolidado.*

El Dictamen exige que el ámbito de Los Laureles pase a reclasificarse como Suelo Urbanizable

Se ha procedido a realizar la subsanación exigida. Los Laureles se ha considerado como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

30.- *Se señala que no se ha justificado la inclusión de ámbitos y superficies como Suelo Urbano de acuerdo a lo que establecen los Arts. 50 y 51 de la LOTENC*

Se señala que quedará justificado con la incorporación de la información urbanística complementaria solicitada en el punto 11.1

Se ha incorporado al documento la información solicitada

31.- *En la Memoria Informativa se alude en varias ocasiones a los déficits de servicios en los diferentes núcleos del municipio, no desarrollando la información mínima necesaria para valorar los suelos urbanos.*

Se señala que quedará justificado con la incorporación de la información urbanística complementaria solicitada en el punto 11.1

Se ha incorporado al documento la información solicitada

32.- *Completar la ordenación de los ámbitos de SUNC considerados por este Plan General de Ordenación, con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial atendiendo al artículo 32 de la LOTENC.*

El Dictamen reconoce que se ha realizado la definición exigida aunque con carácter incompleto, debiendo fijarse las secciones aplicables.

Se ha incorporado un apartado al punto 03.04.06 de la Memoria de Ordenación en el cual se hace una definición precisa de las secciones aplicables a la red viaria local del municipio. En dicho apartado se definen las secciones básicas aplicables tanto para las vías estructurales como para la red viaria interior, diferenciando los distintos usos aplicables (zona rodada, zona peatonal,...) en cumplimiento del vigente Reglamento de Accesibilidad.

33.- *Cumplir la Normativa de Accesibilidad vigente, sobre todo en los nuevos desarrollos.*

El Dictamen incorpora un nuevo requisito a subsanar consistente en la definición de las secciones aplicables a los nuevos desarrollos.

Se ha incorporado un apartado al punto 03.04.06 de la Memoria de Ordenación en el cual se hace una definición precisa de las secciones aplicables a la red viaria local del municipio. En dicho apartado se definen las secciones básicas aplicables tanto para las vías estructurales como para la red viaria interior, diferenciando los distintos usos aplicables (zona rodada, zona peatonal,...) en cumplimiento del vigente Reglamento de Accesibilidad.

De esta manera para los nuevos desarrollos serán de aplicación las secciones tipo definidas en la Memoria de Ordenación, en función del ancho de vía disponible.

*34.- Justificar y homogeneizar los criterios de delimitación de las superficies categorizadas como Suelo urbano No Consolidado
Se expresa que no ha sido subsanado incorporando la justificación exigida.*

Al objeto de solventar esta discrepancia, en estos casos se ha optado por segregarse las parcelas que anteriormente se han calificado como SUNC y que tienen la condición de solar y reestablecer su carácter de SUCO, atendiendo al análisis de suficiencia de servicios de las vías existentes, incorporado al documento (ver punto 11 del Dictamen)

La totalidad de la ordenación ha sido revisada homogenizando los criterios de delimitación de SUNC tomando de base, tal y como ya se ha mencionado anteriormente, la información urbanística aportada. Por tanto el criterio general utilizado ha sido la suficiencia de los servicios urbanísticos señalados en el artículo 51 del TRLOTENC. No obstante en aquellas situaciones donde se localizan vías, a falta de completar alguno de los servicios urbanos referidos en la legislación, de acceso a parcelas con un grado notable de consolidación edificatoria, se ha optado por considerar dichos terrenos como SUCO delimitando Actuaciones Urbanísticas Aisladas para garantizar la finalización de las obras de urbanización mínimas exigibles.

Esta última opción se aplica a ámbitos de pequeña entidad donde se hace inviable la gestión urbanística propia de los suelos urbanos no consolidados.

En este sentido se ha ampliado el apartado 03.05.01.04 de la Memoria de Ordenación donde se especifican los criterios empleados para el reconocimiento del suelo urbano.

36.- Se considera subsanado

*37.- Corregir los ámbitos de SUNC referidos al no poder quedar exentos de la aplicación de los estándares y reservas del artículo 36 de la LOTENC.
Se añade un nuevo requisito consistente en la redacción de un nuevo apartado de la Memoria de Ordenación justificativo del cumplimiento global de las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos de carácter local.*

Se ha incorporado el citado apartado en la Memoria de Ordenación.

13.02.05.- CORRECCIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL SUELO URBANO**NÚCLEO DE TEGUESTE**

38.- Con respecto a los ámbitos TEG-01 Agua de Dios I y TEG-02 Agua de Dios II, se señala que el TEG-02 era suelo rústico en la Adaptación Básica del PGO.

38.1.- Se considera subsanado

38.2.- Se considera subsanado

38.3.- En referencia a dichos ámbitos se deben corregir los errores detectados en su cuadro numérico. Se está adscribiendo una superficie de Sistema General al ámbito en contra de lo estipulado en el artículo 72.2.b de la LOTENC.

Se exige una nueva subsanación consistente en la identificación inequívoca como dotaciones de los equipamientos de titularidad pública en los planos de ordenación pormenorizada

Se ha procedido a realizar la modificación exigida. Por otro lado tratando de homogeneizar los criterios de delimitación de ámbitos de SUNC (punto 34 del Dictamen) se han redelimitado dichos ámbitos, principalmente en el borde con la calle El Gómero. Dicha vía presenta la totalidad de los servicios urbanos requeridos para que las parcelas con frente a la misma tengan la consideración de SUCO. Es por ello que se han excluido de la delimitación de SUNC, todas aquellas parcelas con frente a esta calle que según la ordenación tuvieran aprovechamiento edificatorio. De estas parcelas, únicamente se han contemplado en la delimitación aquellas superficies destinadas a viarios y dotaciones necesarias para una adecuada ordenación de los referidos ámbitos.

39.- TEG-04 Hernández

39.1.- El cuadro numérico del TEG-04 Hernández presenta errores que deben ser corregidos.

Se señala que se han realizado cambios en la ordenación que no han sido justificados debidamente

Los cambios efectuados en la ordenación del ámbito TEG-04 Hernández, (denominado en la nueva propuesta como TC-25 y TC-62), se derivan principalmente por su nueva consideración de Actuación Aislada en SUCO, frente a su anterior delimitación de Unidad de Actuación en SUNC.

Atendiendo a los criterios de delimitación de ámbitos de SUNC (punto 34 del Dictamen) antes mencionados se procedió a revisar la delimitación de las unidades de actuación previstas. Con respecto al ámbito TEG-04 Hernández se constató que estaba compuesto por varias parcelas, las cuales poseen acceso directo a las calles El Gómero y Los Hernández, con un grado de consolidación alto de los servicios urbanos existentes (ver fichas de información urbanística aportadas). Tras valorar que el único objeto inicial de esta unidad de actuación era la creación de dos nuevas vías locales para unir las calles El Gómero y Los Hernández, se ha creído conveniente considerar esta unidad de actuación de SUNC como dos actuaciones urbanísticas aisladas en SUCO.

Al cambiar su categorización a SUCO ya no es exigible la incorporación de espacios libres y dotaciones, por lo que se han eliminado los espacios libres propuestos, los cuales habrían sido incorporados en un principio únicamente para cumplir con los estándares mínimos exigidos en dicha Unidad de Actuación. Por otra parte, en el

pasado dictamen de la Ponencia Técnica, se detectó que en la ordenación propuesta se estaban generando accesos a parcelas edificables a través de los referidos espacios libres, lo que justifica aún más su eliminación.

39.2.- Se ha eliminado del Dictamen

39.3.- Se ha eliminado del Dictamen

40.- TEG-05 Cuesta

40.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-05 Cuesta, no se alcanzan los 40 m² de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación (art. 36 LOTENC).

Se señala que ha habido un aumento de edificabilidad no contemplado en el documento que se ha corregido.

La nueva Unidad de actuación TC-19 Crespo deriva de la unión de la referida TEG-05 Cuesta con la TEG-03 Crespo. No obstante se ha redelimitado dicha unidad de actuación es su extremo nordeste, tras excluir ciertas parcelas que se han reconsiderado como SUCO. Este cambio en la ordenación responde a la homogenización de criterios solicitada en el punto 34 del Dictamen. Se ha considerado que dichas parcelas excluidas tienen acceso a las vías El Gomero y Los Hernández, con un grado de consolidación alto de los servicios urbanos existentes (ver fichas de información urbanística aportadas). Siguiendo el mismo criterio utilizado para el ámbito TEG-04 Hernández (punto 39 del dictamen) dichas parcelas se categorizan como SUCO incorporando una nueva Actuación Urbanística Aislada que garantice la ejecución del tramo viario de conexión entre las dos calles mencionadas.

La redelimitación del ámbito ha requerido una serie de reajustes con respecto a la ordenación planteada, como son la eliminación de un espacio libre (TC-19-008) y la ampliación de ciertas manzanas con aprovechamiento edificatorio. Con ello se pretende obtener un coeficiente de edificabilidad bruta similar al original, para que la unidad de actuación siga siendo viable desde un punto de vista económico.

Con respecto al aumento de edificabilidad detectado en el Informe no se puede justificar dicho aspecto ya que la delimitación y ordenación han sido modificadas con respecto al documento anterior, variando a su vez los valores de edificabilidad existentes. Por tanto parece lógico que haya una variación de parámetros entre ambas propuestas.

40.2.- El presente ámbito se categoriza como SUNCO, mientras que al este, entre este ámbito y el TEG-06 Espinosa, una bolsa de suelo similar no está categorizada como tal, como ya se dijo se debe justificar y homogeneizar la delimitación.

Tras la propuesta realizada incluyendo una AUExp en el tramo de vía paralelo a la TF-13, se sigue solicitando la justificación y homogenización de los criterios de delimitación de ámbitos de SUNCO.

Se ha redefinido la delimitación efectuada tras valorar la suficiencia de servicios urbanos en las vías próximas y la estructura de la propiedad. De esta manera se han incorporado al ámbito TC-21-Espinosa (SUNC) dos parcelas incluidas originalmente en la manzana con código TC-09-013 (SUCO) al no tener acceso a través de ninguna vía debidamente urbanizada. El resto de parcelas de dicha manzana tienen acceso a través de la calle Maestro José Espinosa, por lo que se mantienen como SUCO. Por otro lado se ha incorporado igualmente al TC-21 el tramo de vía a ejecutar al suroeste de las parcelas anteriores, lo que conlleva la eliminación de la Actuación Expropiatoria TC-066.

La incorporación al ámbito de SUNC, TC-21 Espinosa, de una nueva parcela con aprovechamiento edificatorio (TC-21-005) y con ello mayor edificabilidad permitida, ha requerido del reajuste de la ordenación, principalmente para el cumplimiento del estándar de espacios libres, dotaciones y equipamientos en suelo urbano no consolidado.

41.- TEG-06 Espinosa

41.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-06 Espinosa, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.

El Dictamen añade un nuevo requisito a lo ya planteado anteriormente consistente en el señalamiento del fondo máximo edificable en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la revisión del cuadro numérico asociado y como complemento una referencia en las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Se han hecho las correcciones documentales oportunas, grafiando el fondo máximo edificable e incorporando una referencia a dicho aspecto en las Normas de Ordenación Pormenorizada. Por otro lado como se menciona en el punto anterior la ordenación ha variado con respecto al documento anterior dada la redelimitación efectuada.

41.2.- Su delimitación al oeste recoge prácticamente en su totalidad una vía existente que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas al oeste fuera del ámbito.

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.

42.- TEG-07 Cruce del Socorro

42.1.- Se considera subsanado

42.2.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-07 Cruce del Socorro, su cuadro numérico presenta errores.

En este caso se señala que ha habido una modificación de la superficie reservada para vivienda protegida. El Dictamen considera que las modificaciones deben explicitarse y justificarse

Este cambio en el parámetro de edificabilidad ha surgido como consecuencia de la redelimitación del ámbito siguiendo una homogenización de criterios (punto 34 del Dictamen). Se ha eliminado una parcela con frente a la Calle El Gomero al tener la consideración de SUCO disponiendo de la totalidad de los servicios urbanos requeridos.

Para cada ámbito se ha establecido un mínimo y un máximo de edificabilidad destinada a vivienda protegida según estipula el marco normativo de aplicación. Como ocurre en varios ámbitos de SUNC, la reordenación motivada por deficiencias detectadas en el Dictamen, requiere de ciertos reajustes en la ordenación como puede ser la edificabilidad total admisible, repercutiendo en consecuencia en la propia reserva para vivienda protegida.

42.3.- Se pide que se eliminen en esta Unidad de Actuación el acceso a parcelas por medio de Espacios Libres

Se considera que está garantizado que todas las posibles parcelas tengan acceso desde viario rodado, sin necesidad de atravesar Espacios Libres. No obstante se ha grafiado el fondo máximo edificable e incorporado una referencia a dicho aspecto en las Normas de Ordenación Pormenorizada, para clarificar este asunto.

43.- TEG-08 Ayala

43.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-08 Ayala, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

Se hace la observación de que la modificación introducida excede al mandato realizado en el Dictamen anterior.

Se ha vuelto a la ordenación propuesta en el documento anterior. Para evitar el acceso rodado a parcelas edificables a través de espacios libres se ha introducido una referencia genérica al respecto en la normativa urbanística. De esta manera las parcelas edificables y la edificabilidad máxima total no difieren con las previstas en el documento anterior. Únicamente se realiza un pequeño reajuste en la delimitación del ámbito al suroeste, tras analizar con detenimiento la estructura de la propiedad, y se incorpora una reserva destinada a vivienda protegida, anteriormente no contemplada, necesaria para garantizar el cumplimiento de dicha reserva mínima a nivel de núcleo.

44.- TEG-09 Los Cabezazos, TEG-10 La Rosa, TEG-11 Darías I, TEG-12 Darías II y TEG -13 La Pimienta

44.1.- **Se considera subsanado**

44.2.- *Se pide el mantenimiento de estos ámbitos como Suelo Urbano No Consolidado, equilibrando el aprovechamiento de estas unidades, ya que presenta diferencias de aprovechamiento superiores al 15%.*

Tal y como estipula el Dictamen se ha revisado esta aspecto, reduciendo las diferencias de aprovechamiento existentes entre los ámbitos referidos. Inicialmente se ha recalculado el aprovechamiento de cada una de las unidades de actuación tras las modificaciones requeridas en los coeficientes de homogeneización (ver punto 20 del Dictamen). Seguidamente se procedió a equilibrar los aprovechamientos, principalmente con la eliminación de la reserva de vivienda protegida prevista para el ámbito TC-32-Los Cabezazos. Esta superficie eliminada se ha repartido entre otras unidades de actuación del núcleo de Tegueste, entre ellas Darías I que ve incrementada dicha reserva frente al documento anterior. Con ello se garantiza el cumplimiento del mínimo exigido (30% edif. residencial) en dicho ámbito territorial. A continuación se adjunta un cuadro con los valores obtenidos.

Ámbito (UAs)	Doc. Aprob. Definitiva (Aprov. Medio udas/m2)
TC-32 Los Cabezazos	0,76
TC-33 Darías I	0,83
TC-34 Darías II	0,85
TC-35 La Pimienta	0,81
TC-37 La Rosa	0,77

El valor máximo obtenido es 0,85 udas/m2 (TC-34 Darías II) frente a un mínimo de 0,76 udas/m2 (TC-32 Los Cabezazos). La diferencia entre ambos es de 0,09 udas/m2 lo que supone un incremento del 11,84% con respecto al valor mínimo obtenido. Por tanto se ha cumplido el requisito de equilibrar el aprovechamiento medio obtenido en las unidades mencionadas.

44.3.- *Se considera que la ordenación del conjunto en ocasiones parece forzarse para responder a la actual división de los ámbitos y no a la ordenación del conjunto, resultando una ordenación que en ocasiones se podría ajustar. Se señala que no se recoge ninguna referencia a este punto en el documento de Rectificaciones.*

Ciertamente en la ordenación del mencionado conjunto, es de cierta relevancia la estructura de la propiedad, con la intención de facilitar, en la medida de lo posible, la gestión de las unidades de actuación referidas, mediante la reducción del número de propietarios implicados en cada una de ellas. Por otra parte, cabe destacar que una de las parcelas incluidas es de propiedad municipal, a la cual se le ha asignado una unidad de actuación independiente (TC-Darias II) destinada totalmente a vivienda protegida. Con respecto a la ordenación propuesta, se considera que tanto la estructura viaria como la asignación de usos planteada, trata de dar continuidad a la trama existente en este nuevo desarrollo urbano, respetando incluso las edificaciones preexistentes detectadas. Por todo ello se considera que la ordenación del conjunto no requiere de su modificación.

44.4.- *Con respecto a las Unidades de Actuación TEG-11 Darias I y TEG-12 Darias II, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

Se señala que una de las vías proyectadas en la UA TC-37 no cumple con los criterios de accesibilidad. Se recomienda con carácter general incluir en las instrucciones de desarrollo de las UAs la justificación del cumplimiento de la legislación de accesibilidad.

Se ha redefinido en planos el carácter de la vía señalada pasando a tráfico compartido y se ha incluido en las fichas de instrucciones de las UAs la recomendación sugerida.

44.5.- *En la ficha del TEG-12 Darias II se debe eliminar la palabra “interadministrativa” del apartado Sistema de Ejecución.*

El Dictamen exige la recuperación del sistema de ejecución público por cooperación en la ficha de la UA TC-34.

Se ha procedido a recuperar lo señalado en la ficha de instrucciones

44.6.- Se considera subsanado

45.- TEG-14 Pancho Caldera

45.1.- Se considera subsanado

45.2.- Se considera subsanado

45.3.- *Se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

Se señala que se ha modificado la ordenación como UA TC-36 cambiando la posición de un posible espacio libre

Este cambio en la calificación del suelo ha surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. Es uno de los ámbitos de SUNC que debido a su escasa entidad y por cumplir los requisitos para ser considerado como SUCO se ha convertido en Actuación Aislada. El espacio libre señalado ha sido eliminado.

47.- TEG-16 Los Gofiones

47.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-16 Los Gofiones I, su 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.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA TC-39 lo que afecta a la calificación de vivienda protegida, tipo de vías, coeficiente de edificabilidad, edificabilidad total lo que produce una disminución de espacios libres.

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.

47.2.- **Se considera subsanado**

48.- TEG-18 Los Pobres I

48.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-18 Los Pobres I, su cuadro numérico presenta errores.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA TC-41 lo que afecta a la calificación de vivienda protegida.

Los criterios para la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida se justifican en el *Fichero de Ámbitos y Sectores de planeamiento remitido*. Tal y como se especifica en el apartado mencionado, se ha considerado como reserva mínima destinada a vivienda protegida, el 30% de la edificabilidad residencial prevista para la totalidad de cada ámbito, según el artículo 10.b de la *Ley 8/2007 de suelo*. Por otro lado se establece una reserva máxima del 33% del aprovechamiento de cada ámbito o sector destinado a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler, según el artículo 32.2.8 de la *LOTENC*. Este criterio de establecer la edificabilidad destinada a vivienda protegida para cada ámbito, sin sobrepasar el máximo estipulado en el articulado anterior no se cumplía adecuadamente en el anterior documento. Es por ello que al revisar la ordenación pormenorizada de cada ámbito, según los requerimientos del anterior dictamen, se creyó conveniente ajustar la asignación de vivienda protegida entre los baremos fijados por el marco normativo de aplicación.

En este caso la vivienda protegida aplicada originalmente para el ámbito TEG-18 Los Pobres I (Ahora TC-41) superaba el máximo establecido (33% del aprovechamiento total) por lo que se ha reducido para su cumplimiento.

49.- TEG-19 Los Pobres II

49.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-19 Los Pobres II, su cuadro numérico presenta errores.*

Se señala que existe un equipamiento público que debe recalificarse como dotación.

Como en la totalidad del documento, se ha procedido a identificar las piezas señaladas como dotaciones públicas.

49.2.- *Su delimitación al noroeste recoge prácticamente en su totalidad una vía que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas al noroeste fuera del ámbito.*

Se señala que la argumentación aportada como consecuencia del Informe Técnico anterior debe ampliarse sin especificar en que sentido.

Las edificaciones existentes al noroeste del ámbito dentro de la pieza con código TC-12-017 corresponden a la parcela catastral 8759407CS6585N0001ED con frente a la Calle Los Pobres. Esta vía cuenta con la totalidad de los servicios urbanos mínimos requeridos tal y como se expresa en los nuevos Planos de Información aportados, lo que otorga la condición de SUCO a la parcela en cuestión. Inicialmente estas edificaciones se incluían en la delimitación de la Unidad de Actuación TEG-19 Los Pobres, pero tras recibir alegación durante el periodo de Información Pública (Alegación nº 164) solicitando su exclusión del mismo, se procedió a redelimitar dicha unidad.

50.- TEG-20 Hurgaña I

50.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-20 Hurgaña I, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

El Dictamen añade un nuevo requisito a lo ya planteado anteriormente para la UA TC-43 consistente en el señalamiento del fondo máximo edificable en los Planos de Ordenación Pormenorizada y la revisión del cuadro numérico asociado y como complemento una referencia en las Normas de Ordenación Pormenorizada. Asimismo requiere de la justificación de cambios efectuados en la ordenación, como la eliminación de un equipamiento y de un vial.

Se han hecho las correcciones documentales oportunas. Por otra parte, las modificaciones realizadas en el ámbito, vienen precedidas de la reordenación efectuada con el fin de evitar los accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres. Por otra parte se eliminó la vía trasera de borde al barranco al tener una sección insuficiente (5 m), atendiendo al punto 24 del Dictamen (establecer secciones mínimas adecuadas) sustituyéndola por un espacio libre con ancho de 12 m. Este reajuste de ordenación incide en la mayoría de los parámetros obtenidos (edificabilidad, estándar de dotaciones, espacios libres y equipamientos, etc.). Asimismo se ha incorporado una reserva de vivienda protegida (no contemplada anteriormente) necesaria para garantizar el cumplimiento del mínimo exigido (30% de la edificabilidad residencial) en este ámbito territorial.

50.2.- *La ordenación de la unidad es forzada y debería organizarse conjuntamente y en relación a los ámbitos cercanos*

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.

51.- TEG-21 Hurgaña II

51.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-21 Hurgaña II, su cuadro numérico presenta errores.*

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA TC-44 lo que afecta a la edificabilidad total que se ha reducido.

Este cambio en la calificación del suelo ha surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. Se han introducido cambios en la línea de los realizados en la unidad de actuación TC-43 Hurgaña I, principalmente con la incorporación de un nuevo espacio libre de borde de barranco (eliminando vía de escasa sección) y una nueva vía para evitar el acceso a parcelas edificables (TC-44-003) a través de espacio libre (TC-44-002). Todo ello implica una reordenación de las manzanas con aprovechamiento edificatorio, en este caso viéndose reducida la edificabilidad total.

51.2.- *Se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

Se han revisado todos los posibles accesos sin que se detecte que se produzca esta situación a menos que hayan nuevas subdivisiones parcelarias lo que no es factible dado el escaso tamaño de las parcelas afectadas. Por otra parte se ha grafiado el fondo máximo edificable e incorporado una referencia a este aspecto en la normativa, para clarificar aún más este aspecto.

52.- TEG-22 La Levadura

52.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-22 La Levadura, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

Se señala que una de las vías proyectadas en la UA TC-45 no cumple con los criterios de accesibilidad. Se recomienda con carácter general incluir en las instrucciones de desarrollo de las UAs la justificación del cumplimiento de la legislación de accesibilidad.

Se ha redefinido en planos el carácter de la vía señalada pasando a tráfico compartido y se ha incluido en las fichas de instrucciones de las UAs la recomendación sugerida.

52.2.- *Su delimitación al este recoge en su totalidad una vía existente que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas al este fuera del ámbito.*

Se expresa que no ha sido subsanado incorporando la justificación exigida.

La delimitación ha sido revisada y analizada considerando los aspectos señalados en el anterior dictamen, principalmente con la inclusión o no de las viviendas y la vía existente denominada Camino La Levadura. El dictamen liga este punto a la necesidad de justificar y homogeneizar los criterios de delimitación de ámbitos de SUNC.

El criterio tomado en consideración para determinar la condición de SUC o SUNC se basa en la suficiencia o no de servicios urbanos de las vías de acceso a las parcelas, siguiendo lo estipulado en el artículo 51 del TRLOTENC. Como base para tal estudio se utilizan los nuevos planos de información aportados tras requerimiento de la COTMAC en el punto 11 del dictamen.

Se ha constatado que la vía existente La Levadura presenta un grado muy bajo de urbanización, por lo que las parcelas ya edificadas que tienen su acceso exclusivamente por este camino (TC-45-005) se han considerado como SUNC. La parcela situada al sur con vinculación tanto a este camino, como a la calle Calvo Sotelo (con la totalidad de los servicios urbanos requeridos), ha sido considerada

como SUC en la pieza TC-12-031, al tener acceso a través de esta última vía mencionada.

53.- TEG-23 Gertrudis

53.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-23 Gertrudis, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.

Se señala que una de las vías proyectadas en la UA TC-46 no cumple con los criterios de accesibilidad. Se recomienda con carácter general incluir en las instrucciones de desarrollo de las UAs la justificación del cumplimiento de la legislación de accesibilidad.

Se informa que se ha hecho la rectificación lo que afecta a la calificación de vivienda protegida.

Se ha redefinido en planos el carácter de la vía señalada pasando a tráfico compartido y se ha incluido en las fichas de instrucciones de las UAs la recomendación sugerida.

Por otra parte el cambio en su delimitación viene precedido por mantener el criterio ya mencionado para la distinción de SUC y SUNC. Ciertamente, con respecto a la delimitación propuesta en el anterior documento, se han incluido dos nuevas superficies. Una parcela edificada con acceso exclusivo a través del Camino La Levadura que pasa a SUNC siguiendo el criterio referido en el punto anterior (52.2), y otra parcela vacante al oeste del Camino Gertrudis. El tramo del Camino Gertrudis incluido en la Unidad de Actuación tiene un grado de urbanización bajo, a diferencia del tramo al sur de intersección con la Calle Calvo Sotelo. Por tanto todas las parcelas con acceso exclusivo a través de este tramo inadecuadamente urbanizado, han sido incluidas en la delimitación de SUNC, como ocurre con la parcela vacante referida.

Con respecto a la reserva de vivienda protegida, si se compara la ordenación pormenorizada gráfica del documento anterior con respecto a la de este Documento de Aprobación Definitiva se puede observar que es la misma. No obstante el cuadro numérico del documento anterior presentaba un error en el valor de edificabilidad destinada a vivienda protegida, al no corresponderse con la superficie grafiada. Este aspecto ha sido corregido y subsanado de ahí que la vivienda protegida ha tenido que ser disminuida, no obstante se encuentra entre los valores mínimos (30% edificabilidad residencial) y máximos (33% del aprovechamiento) exigibles.

54.- TEG-24 Tamborero

54.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-24 Tamborero, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.

Se informa sobre la eliminación de un espacio libre y se indica de una contradicción en el viario propuesto.

Los cambios efectuados en la ordenación del ámbito TEG-24 Tamborero (denominado en la nueva propuesta como TC-47), se derivan principalmente de su nueva consideración de Actuación Aislada en SUCO, frente a su anterior delimitación de Unidad de Actuación en SUNC. Al cambiar su categorización a SUCO ya no es exigible la incorporación de espacios libres y dotaciones, por lo que se ha eliminado el espacio libre propuesto, que había sido incorporado en un principio únicamente para cumplir con los estándares mínimos exigidos en dicha Unidad de Actuación. La vía señalada se ha readecuado para que funcionalmente se ajuste al tráfico compartido, tal y como menciona el dictamen.

55.- Se considera subsanado**56.- TEG-27 Haciendilla**

56.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-27 Haciendilla, su cuadro numérico presenta errores y difiere de la Tabla Resumen general del municipio que se encuentra en el inicio del volumen 4.C del documento presentado.

El Dictamen reconoce que se han subsanado los errores observados en la UA TC-17. Se informa que la rectificación pedida ha afectado a la calificación de vivienda protegida, tipo de vías, coeficiente de edificabilidad, edificabilidad total lo que produce una disminución de espacios libres.

Los cambios señalados en la ordenación han surgido como consecuencia del reajuste general exigido por el Informe anterior, principalmente al detectar errores en su cuadro numérico y por la existencia de parcelas edificables con acceso a través de espacio libre. En este sentido se eliminó el espacio libre lineal propuesto ya que podía verse desvirtuado por el acceso a las parcelas edificables colindantes. Este hecho ha motivado su reordenación para cumplir con los estándares mínimos exigibles, principalmente de dotaciones, espacios libres y equipamientos, requiriendo de la incorporación de una nueva dotación (TC-17-003). La edificabilidad máxima propuesta se ha visto modificada a consecuencia del hecho anterior, como ocurre a su vez con la reserva de vivienda protegida.

56.2.- Se ha eliminado del Dictamen**57.- Se ha eliminado del Dictamen****58.- TEG-28 La Hoya**

58.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-28 La Hoya, su cuadro numérico presenta contradicciones con respecto a los planos de ordenación, se recoge una superficie de equipamiento Comunitario cuando en planos no se encuentra grafiada ninguna parcela con tal uso.

El Dictamen reconoce que se han subsanado los errores observados en la UA TC-27, no obstante informa que las modificaciones efectuadas van más allá de lo solicitado en el anterior dictamen.

En el documento de Aprobación Provisional el cuadro numérico de esta Unidad de Actuación presentaba un error al no computar la edificabilidad que generaba una de las manzanas propuestas (tramada en rojo también por error). Es decir, la tabla numérica no se correspondía con la ordenación grafiada.

Esto ha supuesto un aumento de edificabilidad en el ámbito referido, con la consiguiente incapacidad de cumplir con el estándar mínimo exigible de espacios libres, dotaciones y equipamientos. Es por ello que se han tenido que realizar ciertos ajustes con respecto al documento de Aprobación Provisional. Los cambios más significativos consisten en la incorporación de una nueva dotación, ya que con la reserva planteada originalmente era imposible garantizar el cumplimiento del estándar. Por otro lado se ha revisado y modificado la asignación de vivienda protegida siguiendo el mismo criterio que en el resto del documento, es decir estableciendo una reserva atendiendo a los valores mínimos (30% edificabilidad residencial) y máximos (33% del aprovechamiento) exigibles. Al haber una variación en la edificabilidad máxima admisible por las razones especificadas anteriormente, parece justificado que varíe igualmente la reserva de vivienda protegida. Los trazados viarios se mantienen igual que en la ordenación del documento de Aprobación Provisional.

58.2.- Se considera subsanado**59.- TEG-29 El Infierno I**

59.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-29 El Infierno I, en el apartado de Obligaciones para el Desarrollo de su ficha se especifica que para la vía de nuevo trazado al sur sólo será necesario urbanizar una franja de 8,5 metros, ya que el resto del ancho de la vía así como la franja de espacio libre lineal al borde serán ejecutados por la Administración. Este aspecto debe ser corregido.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA TC-28 y se ha añadido una nueva Act. Aislada en SUCO, lo que ha afectado a la ordenación en la delimitación general, la calificación de vivienda protegida, tipo de vías, coeficiente de edificabilidad, edificabilidad total lo que produce un cambio en los espacios libres. Se exige la concreción en la ficha de la Unidad del Sistema de Ejecución aplicable.

Los cambios señalados en la ordenación han surgido como consecuencia del reajuste general exigido por el Informe anterior. No obstante la justificación a este aspecto se detalla en el punto 22 de este documento.

Se ha concretado el Sistema de Ejecución aplicable como Público de Cooperación en la ficha correspondiente.

60.- TEG-30 El Infierno II**60.1.- Se considera subsanado**

60.2.- Este ámbito se categoriza como SUNC y al este, entre este ámbito y el TEG-32 El Pinar, una bolsa de suelo similar no se categoriza como tal.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UAs TC-29 y TC-31 lo que ha afectado a la ordenación general, la calificación de vivienda protegida, equipamiento previsto y tipo de vías.

Los cambios señalados en la ordenación han surgido como consecuencia de la ampliación de la unidad de actuación referida, para mantener el criterio de delimitación de SUNC, tal y como exigía el dictamen en este punto 60.2. Al ampliar la delimitación, se han incorporado nuevas parcelas con aprovechamiento edificatorio, lo que obviamente produce una variación de la edificabilidad máxima propuesta y de las reservas de dotaciones y espacios libres planteadas para cumplir con los mínimos exigibles.

60.3.- Se considera subsanado**61.- TEG-31 Oliva**

61.1.- Se señalan discordancias entre suelos colindantes en este ámbito

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UAs TC-30 y TC-63 y que se amplíe la justificación sin precisar en que sentido.

La original Unidad de Actuación discontinua TEG-31 se ha modificado en dos actuaciones aisladas (TC-30 y TC-63) ya que las parcelas implicadas cumplen con la condición de SUCO y las obras de urbanización a realizar son de pequeña entidad. Por un lado en la TC-30 Oliva I, se ha eliminado el espacio libre previsto inicialmente, al no ser exigible el cumplimiento de reservas de dotaciones, espacios libres y equipamientos por su condición de SUCO. Para la Actuación Aislada TC-63 Oliva II, finalmente se ha contemplado una actuación expropiatoria para obtener tanto el viario de tráfico compartido (aumentando su sección hasta los 6 metros) como el espacio libre propuestos. La parcela con aprovechamiento edificatorio incluida anteriormente en la actuación aislada TC-63, ha sido excluida del mismo para quedar finalmente

englobada dentro de la pieza TC-11-002 cuyo tipo edificatorio es el de edificación aislada en Ciudad Jardín intensivo. Se ha modificado el tipo aplicado de Irregular Horizontal a Aislada Ciudad Jardín 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.

61.2.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-31 La Oliva, se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.

El espacio libre se mantiene, no obstante se ha previsto una vía de tráfico compartido con una sección de 6 metros que garantiza el adecuado acceso a todas las parcelas edificables.

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

Como ya se ha expresado anteriormente, al aplicarse a la parcela el tipo edificatorio de Ciudad Jardín, no se requiere de la representación del fondo máximo edificable, ya que no es exigible para esta tipología según se estipula en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

62.- TEG-32 El Pinar

62.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-32 El Pinar, en el apartado de Obligaciones para el Desarrollo de su ficha se especifica que para la vía de nuevo trazado al sur sólo será necesario urbanizar una franja de 8,5 metros, ya que el resto del ancho de la vía así como la franja de espacio libre lineal al borde serán ejecutados por la Administración. Este aspecto debe ser corregido.

Se ha hecho la corrección documental pedida con anterioridad

62.2.- El Dictamen considera subsanado este reparo

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

El Dictamen señala que ha sido corregido, no obstante, informa de que la nueva ordenación no se resuelve en su propio ámbito sino que afecta a suelo fuera del mismo al trazarse una vía ex novo sobre un SUCO (AUAis TC-61).

Tras valorar diversas alternativas para evitar la ordenación anterior, donde el trazado viario propuesto finalizaba en un fondo de saco, se constató que la única opción viable para generar trama en este nuevo desarrollo, era la de incorporar esta nueva vía en la trasera de las parcelas consolidadas. Se consideró que este vial, basado en un camino sin asfaltar existente, debía tener continuidad al norte hasta la calle El Pinar, para seguir generando trama y cumplir con los requisitos estipulados en el PIOT para las áreas de ensanche, es decir, mejora de la estructura urbana y redotación del área.

62.4.- El Dictamen considera subsanado este reparo

63.- TEG-33 Aceviño

63.1.- Se considera subsanado

63.2.- *Informa de que se ha modificado la ordenación, al eliminar las superficies de parcela calificadas como espacio libre privado, considerando la totalidad de ellas como edificable.*

Se ha revisado la ordenación, constatando que las parcelas referidas mantienen el espacio libre privado como en el documento anterior. En los planos de zonificación es fácilmente constatable este hecho.

64.- *TEG 34 Gamonal*

64.1.- **Se considera subsanado**

64.2.- **Se considera subsanado**

64.3.- **Se considera subsanado**

65.- *TEG-35 Cipriano González*

65.1- *Se aprecian suelos colindantes con distinta categorización*

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 suoreste, 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.

65.2.- *Con respecto a la Unidad de Actuación TEG-35 Cipriano González, no se alcanzan los 40 m² de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación (art. 36 LOTENC).*

El comentario informa sobre las modificaciones realizadas no solicitadas en el Dictamen.

En el punto anterior se justifican las razones de las modificaciones realizadas.

65.3.- **Se considera subsanado**

66.- *TEG-36 Guillama*

66.1.- **Se considera subsanado**

66.2.- *El viario propuesto no tiene continuidad hacia el norte. Además se debe distinguir entre viario peatonal y viario de tráfico restringido.*

Se mantiene una objeción referente al ancho de vía previsto que debe modificarse

Se ha hecho la corrección documental pedida aumentando la sección del viario en cuestión. Por otro lado se ha eliminado el pequeño espacio libre incluido en la Actuación urbanística aislada.

67.- TEG-37 Ciudad Deportiva

67.1.- En cuanto a la Unidad de Actuación TEG-37 Ciudad Deportiva se debe estudiar su clasificación como suelo urbanizable, dado que es un suelo de ensanche.

Se mantiene una objeción referente a la definición en la ficha correspondiente del Sistema de Actuación Pública por Cooperación. Por otra parte para aceptar como SUCO la parcela calificada como Sistema General Deportivo (Piscina Municipal), deberá incorporarse la justificación de la suficiencia de servicios que está en el proyecto de obra.

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 (ver punto 11).



LUIS M. CASTILLA VEGA
 '01397
 Dirección: C/ Senador Castillo Olivares, 14-16
 2º Piso Oficina 5 – T.M. Las Palmas de G.C.

→ **Datos del emplazamiento:**

La parcela forma parte de lo que se denomina, según la Revisión (2010) del PGO del T.M. de Tegueste, Ciudad Deportiva, zona que se ubica al Sureste del núcleo poblacional.

Las infraestructuras existentes serán suficientes para responder con los diferentes servicios para el correcto funcionamiento del edificio.

→ **Linderos:**

No colinda con otras edificaciones, situándose en una parcela vacía que colinda al Norte con la calle 1 y Este con la calle 2, denominaciones provisionales por tratarse de calles no existentes (véase el Plano de Situación y Emplazamiento como complemento).

Referencia catastral.....123455DS81234N6789AA

→ **Entorno Físico:**

La Edificación se sitúa en una zona relativamente más alta que el núcleo poblacional, en zona abierta, con pocas edificaciones y a 1.10 km en línea recta del centro de Tegueste.

AMBITO TERRITORIAL	ALTITUD CAPITAL MUNICIPAL	ALTITUD MÁXIMA	ALTITUD MÍNIMA	INDICE DE RUIDO DÍA	LATITUD	LONGITUD	DISTANCIA AL MAR
LOCALIDAD	376.00	-	-	60	28°31'23" N	16°20'24" O	3.4 km
PARCELA	432.00	-	-	60	28°31'16" N	16°19'52" O	4.2 km

→ **Marco normativo:**

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- D.L. 1/2000, de 8 de mayo, TR Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 6/2009, 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- Reglamentos de desarrollo de la Ley 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTCEC.
- Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.
- Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo y RD 1371/2007, de 19 de Octubre)

→ **Normativa Urbanística:**

Será de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, las de la Revisión del P.G.O. de Tegueste 2010 actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación. Asimismo será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.

- REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Normas sobre el libro de órdenes y asistencias en obras de edificación: Orden de 9 de junio de 1971, del Ministerio de la Vivienda (BOE núm. 144, 17/06/1971)
- * Modificación de las normas. Orden de 17 de julio de 1971 (BOE núm. 176, 24/07/1971)
- Certificado final de dirección de obras: Orden de 28 de enero de 1972, del Ministerio de la Vivienda (BOE núm. 35, 10/02/1972).
- REAL DECRETO 842/2002, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Piscina Básica Polivalente Tipo II.
Ciudad Deportiva T.M. de la Villa de Tegueste.
Cabildo de Tenerife (Servicio Administrativo de Deportes).

Marzo 2011

*67.2.- Se pide la resolución de incongruencias numéricas en la tabla resumen
 Se hace una nueva objeción referente a la concreción de los parámetros obligatorios
 en la tabla resumen correspondiente*

Se ha hecho la corrección documental pedida

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

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

Este aspecto ha sido incluido en las instrucciones complementarias ficha pertinente del ámbito referido.

68.- Se considera subsanado

NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ

69.- Se solicita la justificación de la delimitación del suelo urbano, la clasificación y categoría elegida en las diferentes superficies consideradas como tales.

El Dictamen considera que todavía no se ha hecho una justificación suficiente respecto a lo solicitado

A nivel general se ha ampliado el apartado 03.05.01.04 de la Memoria de Ordenación donde se especifican los criterios empleados para el reconocimiento del suelo urbano.

Se sigue manteniendo el criterio de considerar el núcleo de Pedro Álvarez como Suelo Urbano por concurrir las dos condiciones que establece el artículo 50 del TRLOTENC:

- 1. Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
- 2. Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca*

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 (ver punto 11), 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.

70.- PAL-01 Hornillo

70.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación PAL-01 El Hornillo su cuadro numérico presenta errores.

Se señala que se han hecho modificaciones respecto a esta Unidad de Actuación

Se ha añadido una reserva de vivienda protegida a este ámbito, ya que tras comprobar el cumplimiento de dicha reserva mínima para la totalidad del núcleo, se constató que era insuficiente al no garantizar el 30% de la edificabilidad residencial. Es por ello que se tuvo que incluir una nueva superficie con esta calificación en el ámbito referido.

71.- PAL 02 Camino Hondo

71.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación PAL-02 Camino Hondo, el viario planteado no tiene continuidad ni se plantea alternativa alguna.

El Dictamen aprecia que no se cumple el estándar obligatorio de dotaciones

Se ha procedido a corregir la superficie reservada a dotaciones aumentando la pieza PA-13-001 con calificación de espacio libre. Por otro lado se ha incorporado una zona destinada al giro de vehículos (a modo de fondo de saco) que mitigue en cierta medida la falta de continuidad de la vía referida.

72.- PAL-03 Mazapé

72.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación PAL-03 Mazapé se pone en duda el cumplimiento de pendiente máxima establecida por la normativa de Accesibilidad en una de las vías propuestas.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA lo que ha afectado a la edificabilidad y la calificación de vivienda protegida.

En el Dictamen se observa también que puede existir el peligro de divisibilidad de parcelas y, por tanto, el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

La ordenación se mantiene como en el documento de Aprobación Provisional. Tras la revisión efectuada se detectaron una serie de errores en el cuadro numérico, principalmente con respecto a la edificabilidad máxima admisible, que han sido corregidos igualando a los valores obtenidos en el documento de Aprobación Provisional.

Lo que sí ha variado es la reserva de vivienda protegida. Como ya se ha comentado con anterioridad se ha efectuado un repaso y reajuste de la calificación de vivienda protegida. Con respecto a este ámbito se constató que en la ordenación anterior la reserva prevista superaba el máximo establecido, correspondiente al 33% del aprovechamiento. Es por ello que se minoró la superficie destinada a tal efecto para que estuviese comprendida entre los baremos especificados, es decir 30% edificabilidad residencial como mínimo y 33% del aprovechamiento como máximo.

Se ha procedido a añadir una nueva condición normativa en su ficha correspondiente exigiendo que las parcelas resultantes en el proceso de reparcelación tengan acceso a través de la vía con menor pendiente.

73.- PAL-04 El Medio

73.1.- En cuanto a la Unidad de Actuación PAL-04 El Medio, no se alcanzan los 40 m2 de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m2 de edificación.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA lo que ha significado un cambio en el tipo edificatorio aplicable.

El comentario no se pronuncia sobre si se mantienen objeciones. No obstante se ha modificado el tipo edificatorio aplicable a la pieza PA-15-002 a IR-AT ya que por error se había aplicado el tipo IR-HOa definido únicamente para asentamientos rurales.

73.2.- Se considera subsanado

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

Se informa que no se presenta justificación o desarrollo sobre esta observación.

Siguiendo la observación realizada y manteniendo los criterios de delimitación que se han aplicado en la ordenación del municipio, 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.

74.- PAL-05 El Escudero

74.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación PAL-05 El Escudero, 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.

Se informa que la vía Pasaje El Escudero sigue incluida dentro del ámbito.

Como en el punto anterior se ha revisado la ordenación vinculada a este pasaje, analizando con detenimiento tanto la información urbanística de las vías existentes 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.

Esta modificación realizada como la mencionada en el punto anterior, son reajustes requeridos por el Dictamen. La reordenación del ámbito, con dichas ampliaciones, implica que se hayan modificado los valores de edificabilidad, reserva de vivienda protegida, etc. obtenidos originalmente.

75.- PAL-06 José del Castillo

75.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación PAL-06 José del Castillo, la delimitación del ámbito recoge en su totalidad una vía que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas al sur y este fuera del ámbito.

Con respecto a la vía al sur contemplada en dicho ámbito de SUNC, que en teoría le da la condición de SUCO a las parcelas incluidas en la manzana con el código PA-07-006, mencionar que, tras analizar la estructura de la propiedad, se llega a la conclusión de que dichas 5 parcelas tienen su acceso a través de vías existentes. Éstas, (Carretera TF-141 y el Camino Lomo Argüello) le otorgan la condición de SUCO a las parcelas en cuestión, por tanto no se cree necesaria la redelimitación del ámbito.

75.2.- Se pone en duda el cumplimiento de pendiente máxima establecida por la normativa de Accesibilidad en las vías propuestas.

Se señala que el ámbito no cumple la normativa de accesibilidad

Todas las parcelas previstas deberán tener garantizado acceso a través de una vía que cumpla la normativa de accesibilidad. Para ello se ha procedido a añadir una nueva condición normativa en su ficha correspondiente exigiendo esta cuestión.

76.- PAL-07 Lomo Argüello

76.1 Se considera subsanado

NÚCLEO DE LAS CANTERAS

77.- *Con carácter general se considera al núcleo de Las Canteras como un Asentamiento Rural*

Se sigue manteniendo el criterio de considerar el núcleo de Las Canteras como Suelo Urbano por concurrir las dos condiciones que establece el artículo 50 del TRLOTENC:

3. *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
4. *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca*

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 (ver punto 11), es obvio que Las Canteras no presenta el grado de urbanización mínimo exigible para el Suelo Urbano Consolidado. No obstante se estima que junto a los ámbitos de Las Canteras integrantes del municipio colindante de La Laguna, 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.

78.- *Debe justificarse la delimitación del suelo urbano, su clase y categoría en las diferentes áreas de Las Canteras.*

El Dictamen considera que todavía no se ha hecho una justificación suficiente respecto a lo solicitado

A nivel general se ha ampliado el apartado 03.05.01.04 de la Memoria de Ordenación donde se especifican los criterios empleados para el reconocimiento del suelo urbano.

79.- **Se considera subsanado**

80.- *CAN-02 El Molino*

80.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación PA-20 El Molino su cuadro numérico presenta errores.*

El Dictamen considera que la ordenación se ha modificado con respecto a lo solicitado originalmente.

Las modificaciones realizadas vienen motivadas por el reajuste necesario para evitar el acceso a parcelas edificables a través de espacios libres.

80.2.- *Se están generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad.*

El Dictamen considera que se debe grafiar la profundidad edificable, y la imposibilidad de acceso a parcelas por espacio libre.

La ordenación propuesta define manzanas de escasa profundidad edificable debido a lo cual dibujar en los planos de ordenación pormenorizada es de imposible aplicación: Tampoco se presenta la situación de que se pueda acceder a parcelas exclusivamente desde espacios libres.

81.- **Se considera subsanado**

NÚCLEO DEL SOCORRO

82.- Se considera subsanado

83.- Los déficits de espacios libres y dotaciones de todos los núcleos, mencionados en el documento, no son solventados con los propuestos en los ámbitos de gestión incorporados ya que únicamente están destinados al cumplimiento de los estándares de ordenación. Debería tenerse en cuenta esta cuestión. Se solicita aclaración sobre la eliminación de la Montaña de los Dragos como espacio libre. Se considera la argumentación aportada insuficiente y se señala una contradicción entre los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada

Se ha procedido a ampliar la justificación solicitada con respecto a los espacios libres, dotaciones y equipamientos propuestos y existentes en los distintos núcleos (ver punto 37 del Dictamen). Por otro lado se ha corregido la contradicción existente entre los planos de OE y OP. Finalmente el espacio libre de la Montaña de Los Dragos ha sido incluido en la ordenación al ser actualmente de propiedad municipal.

84.- SOC-03 Los Mármoles**84.1.- Se considera subsanado**

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

Indica que la justificación realizada no tiene sentido tal y como se plantea.

Efectivamente el espacio libre al sur no alcanza las dimensiones mínimas exigidas. Es por ello que se ha codificado con la etiqueta *EL-VD* designada para aquellos espacios libres residuales que no cumplen con las medidas mínimas para ser considerados como tal. Si se observan los cuadros numéricos del Anexo de Memoria de Ordenación o el propio Fichero de Ámbitos, estos espacios libres residuales no han sido computados en el cumplimiento de estándares, figurando en el cuadro de *Espacio Público No Computable*. No obstante este ámbito es una Actuación Aislada en SUCO y por tanto no requiere del cumplimiento de estándares. Se han incorporado estos espacios libres para garantizar una separación adecuada de las parcelas edificables de la vía TF-154 a su paso por El Socorro.

85.- SOC-05 Rejanero

85.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación SO-11 Rejanero, su ordenación debería ser reestudiada ya que uno de los viario planteados no tiene continuidad. Se amplían las objeciones pidiendo una nueva justificación a incluir en la ficha de la Unidad de Actuación

Para dar continuidad a la vía planteada se ha previsto un viario de tráfico compartido al disminuir el espacio libre SO-11-002. De esta manera se cree solventado el problema expuesto.

85.2.-, cuestión que no debe permitirse por norma general, si esto supone accesos rodados de vehículos que fragmentarían el espacio libre y a su vez limitarían su propio uso y funcionalidad

La ordenación ha sido modificada disminuyendo el espacio libre SO-11-002, para contemplar un viario de tráfico compartido que garantice un acceso adecuado a las

parcelas edificables de la pieza SO-11-001. Esta disminución no supone un incumplimiento del estándar de espacios libres mínimo exigible.

85.3.- Su cuadro numérico presenta errores.

El Dictamen reconoce que se han realizado los ajustes pedidos

El comentario no se pronuncia sobre si se mantienen objeciones

86.- SOC-05 El Sauce

*86.1.- **Se considera subsanado***

*86.2.- **Se considera subsanado***

86.2.bis.- Se observa que se ha introducido una nueva Actuación Aislada pero que no se delimita con claridad.

El ámbito SOC-05 El Sauce se ha recategorizado como SUCO y Actuación Aislada tal y como solicita el dictamen. Su delimitación recoge únicamente el tramo viario a completar, prolongación al sur de la Calle El Sauce.

87.- SOC-06 El Drago

87.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación SOC-06 El Drago se debe definir claramente el perímetro del sistema general viario ya que en las Obligaciones para el Desarrollo se recoge que se debe ejecutar las obras de urbanización excepto del sistema general viario y la vía de servicio situada al este del sistema general viario. Se desconoce donde acaba el sistema general y donde empieza el sistema local viario y a su vez observar que la obligación de ejecutar el sistema local viario es de los propietarios.

El Dictamen considera que no se ha cumplido el mandato de reclasificación del ámbito a SUCO

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 DEL PORTEZUELO

88.- **Se considera subsanado**

89.- **Se considera subsanado**

90.- *POR-01 Corazón de Jesús*

90.1.- **Se considera subsanado**

90.2.- **Se considera subsanado**

90.2. BIS.- *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 primer lugar se ha tratado de representar con mayor claridad el perímetro señalado, corrigiendo el error material detectado. La delimitación del ámbito original POR-01 coincide con la AUAis PO-11 cuyo límite al sur es la vía existente de acceso a las parcelas incluidas en la pieza PO-06-004. La nueva AUExp contemplada (PO-25) es una actuación expropiatoria para completar la urbanización de dicha vía.

91.- *POR-02 Las Rosetas*

91.1.- **Se considera subsanado**

91.2.- **Se considera subsanado**

91.3.- **Se considera subsanado**

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

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.

92.- *POR-03 Castaño*

92.1.- **Se considera subsanado**

93.- *POR-04 Portezuelo I*

93.1.- *La ordenación de la Unidad de Actuación POR-04 Portezuelo I se debería reestudiar. El viario propuesto con una sección escasa de 6 metros 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. No se pueden comprobar las pendientes de las vías ni sus secciones.*

Se comenta que es necesario aclarar el carácter compartido del viario propuesto y su sección característica

Se ha incluido la especificación solicitada distinguiendo claramente el carácter de esta vía.

Por otro lado para garantizar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, se ha modificado el trazado de uno de los tramos viarios. Este aspecto únicamente ha implicado cambios en la ubicación de los espacios libres propuestos, los cuales cumplen con el estándar mínimo exigible. Dada la vinculación del espacio libre PO-14-005 con la manzana edificable PO-14-003, se ha expresado en su ficha correspondiente, la obligatoriedad de dar acceso a las parcelas resultantes en esta

manzana a través de las vías propuestas. Con ello se pretende evitar el acceso a las mismas a través del referido espacio libre. No obstante este aspecto se encuentra regulado de manera genérica en la normativa.

La edificabilidad y piezas con aprovechamiento lucrativo se mantienen de la misma manera que en el documento anterior.

94.- POR-05 San Antonio

94.1.- *Con respecto a la Unidad de Actuación POR-05 San Antonio, su cuadro numérico presenta errores.*

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA PO-15, lo que ha afectado al coeficiente de edificabilidad, edificabilidad total y la reserva de Vivienda Protegida.

Los cambios señalados en la ordenación han surgido como consecuencia del reajuste general exigido por el Informe anterior.

95.- POR-06 Portezuelo II

95.1.- **Se considera subsanado**

95.2.- *Su ordenación se debería reestudiar. El viario propuesto con una sección escasa de 6 metros se cierra sin continuidad. No se distingue si el viario es de tráfico restringido o peatonal. No se pueden comprobar las pendientes de las vías ni sus secciones.*

Se mantienen las objeciones señaladas en el Informe anterior

Se introduce una nueva condición en la ficha correspondiente señalando la obligatoriedad de que en caso de nueva reconstrucción de la parcela se haga un Estudio de Detalle específico que contemple todos los requisitos legales aplicables y no supere la edificabilidad global otorgada

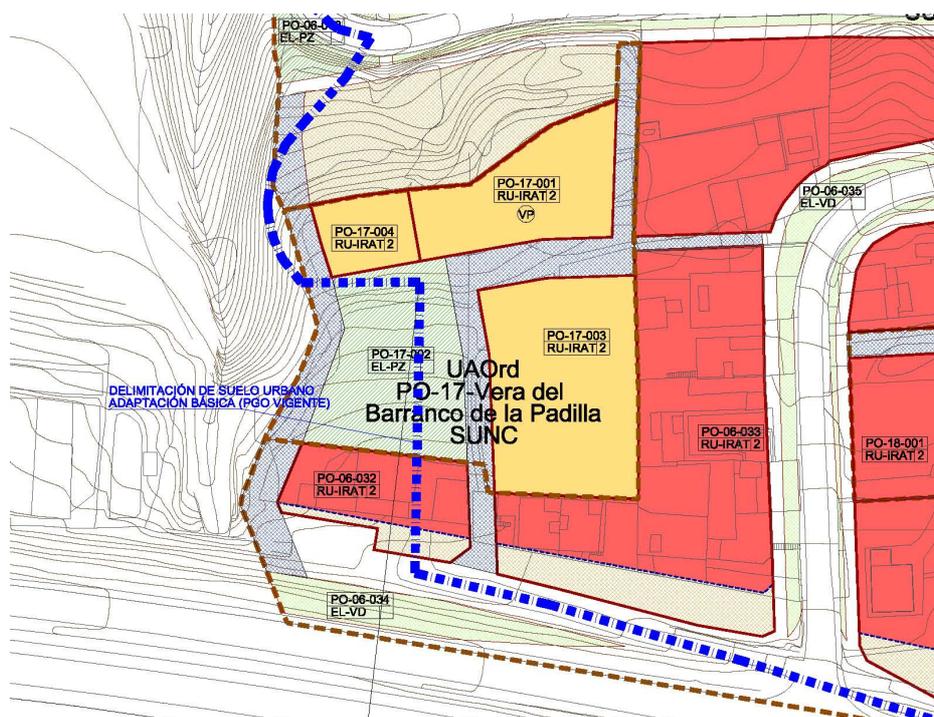
96.- POR-07 Barranco Padilla

96.1.- *La ordenación de la Unidad de Actuación POR-07 Barranco Padilla se debería reestudiar. El viario propuesto con secciones escasas, se cierra sin continuidad y 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.*

Se sigue cuestionando el viario por no tener continuidad y por las pendientes propuestas.

Este ámbito ha sido modificado respondiendo por un lado al Informe Sectorial de la Dirección General de Aviación, al estar afectado por la huella sonora del Aeropuerto Tenerife –Norte, y por otro lado a este punto del Dictamen de la COTMAC.

El Informe de la Dirección General de Aviación establece que los suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados afectados por las huellas de ruido del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte en los que se permiten los usos residenciales dotacionales educativos o sanitarios deben corresponder con Suelos Urbanos en el vigente planeamiento general de Tegueste (Adaptación Básica), y se permitan dichos usos. En este sentido se analizó la delimitación del Suelo Urbano realizada en la Adaptación Básica (PGO vigente) contrastándola con la efectuada en este Documento. Se observó que la ordenación propuesta en esta Aprobación Definitiva ampliaba la del Plan vigente con el espacio libre de la UA PO-17 (con código PO-17-002) y con la consideración de dos edificaciones existentes en SUCO (pieza con código PO-06-032).



Por tanto para no vulnerar el mandato de la Dirección General de Aviación, se ha modificado el uso de la pieza PO-06-032 de SUCO, pasando de Residencial a Espacio Libre público. De esta manera se garantiza que las superficies donde se ha ampliado el suelo urbano de la Adaptación Básica no tengan usos residenciales, dotacionales educativos o sanitarios.

Con respecto a la delimitación de la UA PO-17 Vera del Barranco de la Padilla se amplía al sur atendiendo a la homogenización de criterios que se plantea en el punto 34 del Dictamen de la COTMAC. Durante la revisión efectuada, se constató que ciertas edificaciones colindantes al sur de esta unidad de actuación no disponían de los servicios mínimos exigibles para ser considerados como SUCO. Este hecho motivó la ampliación de la UA-PO-17 al sur para incluir dichas edificaciones y la vía de acceso a las mismas (a urbanizar adecuadamente).

Tras este ajuste realizado se aumenta la superficie total del ámbito, la edificabilidad máxima admisible y la reserva de espacio libre. La vía principal de acceso a las parcelas edificables (con pendiente accesible) se amplía al oeste con continuidad desde el barranco (límite oeste) hasta la carretera general del Portezuelo.

Con todo ello se entiende que aunque los cambios realizados no han sido solicitados de manera específica por el Dictamen, responden a deficiencias detectadas de manera genérica tanto por el propio Informe de la COTMAC, como por el Informe sectorial de la Dirección General de Aviación, quedando por tanto justificados.

97.- POR-08 El Puente

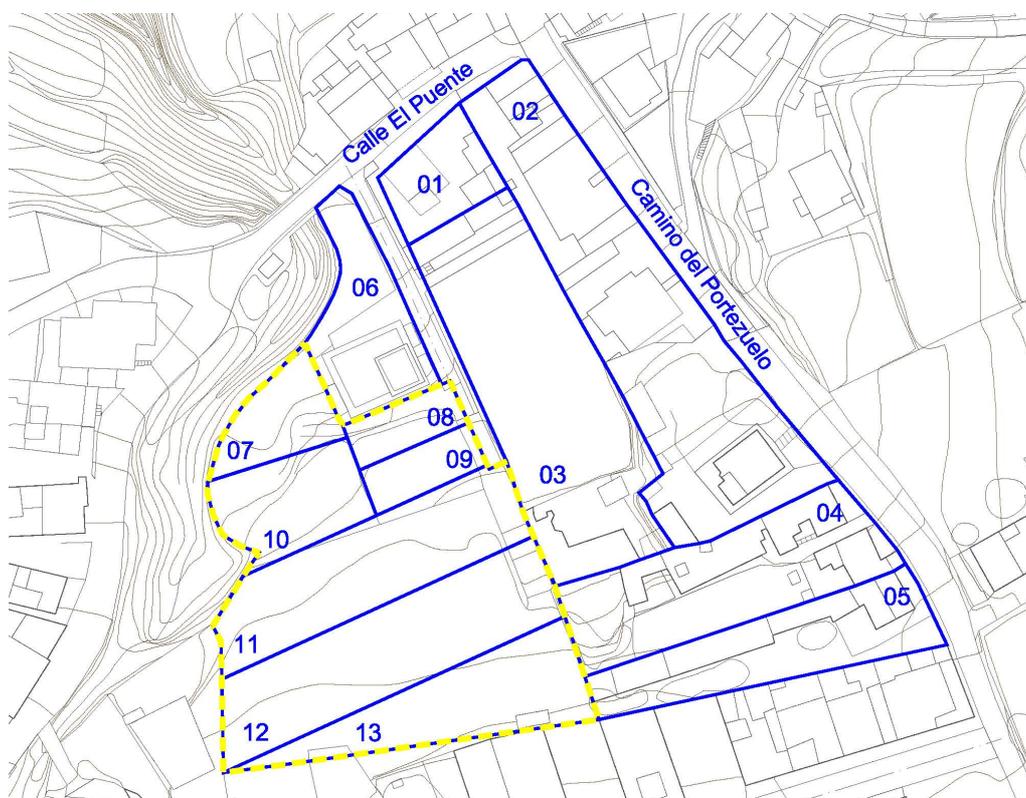
97.1.- **Se considera subsanado**

98.- POR-09 Molino Viejo

98.1.- La delimitación del ámbito POR-09 Molino Viejo recoge en parte una vía que en teoría le da la condición de SUCO a suelo fuera del ámbito.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida como UA PO-19, si bien sigue persistiendo la observación apuntada en un tramo de la vía. Informa de que se ha modificado el coeficiente de edificabilidad, edificabilidad total, espacio libre y la reserva de Vivienda. Protegida.

Se ha vuelto a revisar la delimitación realizada a partir de la información urbanística aportada (suficiencia de servicios urbanos de las vías existentes) y de la estructura de la propiedad.



Estructura de la propiedad de la zona motivo de estudio

Las parcelas incluidas en la manzana PO-07-029 (01, 02, 04, 05 y 06) dan frente a la Calle El Puento y al Camino del Portezuelo ya urbanizadas. El tramo de vía perpendicular a la Calle El Puento que se completa hacia el sur en la Unidad de Actuación PO-19 Molino Viejo, da acceso a través de su tramo consolidado a la parcela con referencia catastral 7524705CS6572S (parcela 03). Dicha parcela posee una longitud considerable de norte a sur, no obstante se considera que obtiene la condición de SUCO al tener su acceso a través del tramo norte de la vía referida. Asimismo pueden generar confusión las dos últimas parcelas al sur de la pieza PO-07-029 con las siguientes referencias catastrales; 7423901CS6572S y 7423903CS6572S. Estas dos parcelas (04 y 05), de fondo considerable de este a oeste, tienen su frente y acceso principal por el Camino del Portezuelo estimando que debería darles la condición de SUCO. No obstante puede provocar cierta confusión que su lindero oeste tenga frente al nuevo tramo a completar en la UA PO-19. Se ha considerado como SUCO la totalidad de estas parcelas por tener su acceso a través de una vía urbanizada (Camino del Portezuelo). Por todo ello no se ha vuelto a modificar la delimitación efectuada. Los cambios señalados en la ordenación han surgido como consecuencia del reajuste general exigido por el Informe anterior.

99.- POR-10 Camino del Portezuelo

99.1.- Con respecto a la Unidad de Actuación POR-10 Camino del Portezuelo, su cuadro numérico presenta errores.

Se informa que se ha modificado la ordenación con respecto a lo establecido en el Dictamen; ampliando su delimitación englobando por completo una vía al norte que en teoría le da la condición de SUCO a suelo fuera del ámbito. Por otro lado varía la

calificación de vivienda protegida, se aumenta la edificabilidad. El ámbito incumple accesibilidad.

La delimitación al norte se ha corregido tal y como figuraba en el documento anterior. Con respecto a su ordenación se ha modificado, ya que con el trazado viario propuesto originalmente era imposible cumplir con la legislación en materia de accesibilidad. Tras valorar varias alternativas se constató que existían soluciones para conformar un trazado viario con pendientes inferiores al 6%. El cambio consiste fundamentalmente en modificar la vía principal de acceso al ámbito desde el actual Camino del Portezuelo, de manera que se adapte a las condiciones topográficas existentes. Este reajuste ha requerido de la reconfiguración de las manzanas vinculantes, no obstante se ha tratado de que los valores de edificabilidad, estándar de espacios libres, reserva de vivienda protegida sean muy similares sino iguales, a los obtenidos inicialmente. Al ser una modificación vinculada a una petición expresa del dictamen (cumplimiento de accesibilidad), se considera justificada.

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

El Dictamen señala que se ha hecho el esfuerzo de detectar y especificar los ámbitos que pudieran estar afectados por Actuaciones Urbanísticas Aisladas, pero que podrían reconocerse otros más. Respecto a estos ámbitos de gestión se señala que no se han desarrollado adecuadamente con carácter individual y no se han incluido en la Ejecución Pública del Plan.

Se han unificado la totalidad de las Actuaciones Urbanísticas al tipo Actuación Urbanística Aislada (AUAis). Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas se han redelimitado ciñéndose exclusivamente a la urbanización propuesta.

Por otro lado se ha modificado la redacción del apartado 06.02.03 de la Organización de la Ejecución Pública del Plan considerando únicamente un tipo de Actuación Urbanística Aislada (AUAis) que en este caso si se ajusta a las determinaciones del referido art. 145 del TRLOTENC.

Asimismo 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. La totalidad de las AUAis se enumeran y detallan tanto en el documento de Ejecución Pública del Plan como en el Fichero de Ámbitos y Sectores.

Se considera que no es necesario señalar obligatoriamente la totalidad de las Actuaciones Aisladas en la ordenación pormenorizada ya que el Art. 145.1 de la **LOTENC** establece su carácter excepcional. No obstante, atendiendo a la sugerencia del Informe anterior se han señalado aquellas que se han considerado relevantes para el desarrollo de la ordenación prevista.

El comentario no se pronuncia sobre si se mantienen algún tipo de objeciones

13.02.06.- CORRECCIONES SOBRE EL SUELO URBANIZABLE

101.- *Se considera subsanado*

102.- SOC-01 Miravala 1

102.1.- *Justificar el crecimiento previsto en este sector en concordancia con los ámbitos urbanos consolidados y asentamientos más cercanos.*

El Dictamen exige una nueva rectificación consistente en la especificación obligatoria en las instrucciones de desarrollo de la subdivisión del sector en dos o tres unidades de actuación cuyo desarrollo debe programarse.

El sector referido se ha dividido en dos unidades de actuación (Miravala la y Miravala lb). Son dos unidades de actuación con una diferencia, entre los aprovechamientos globales obtenidos, inferior al 15%. Por otra parte se ha programado su desarrollo en el tiempo.

102.2.- *Reestudiar la delimitación para excluir suelos anteriormente categorizados como Rústicos de Protección Hidrológica*

Se requiere que se justifique el carácter de esas superficies como no correspondientes a cauces o barrancos.

Tras estudiar detenidamente la delimitación del sector al este con el barranco referido, se ha observado, a partir de ortofotos y visita al propio lugar, que actualmente dicha franja es un espacio libre de borde viario donde incluso se localiza una parada de autobuses. Por tanto es un espacio que no responde a la morfología del barranco o cuenca, no requiriendo su protección específica con su categorización como Suelo Rústico de Protección Hidrológica. Más bien se ajusta en mayor medida a la calificación de espacio libre a borde de carretera, en este caso incluido en el sector mencionado. Es por ello que se ha decidido mantener la delimitación del sector.

A continuación se adjuntan una serie de imágenes que corroboran lo expuesto.

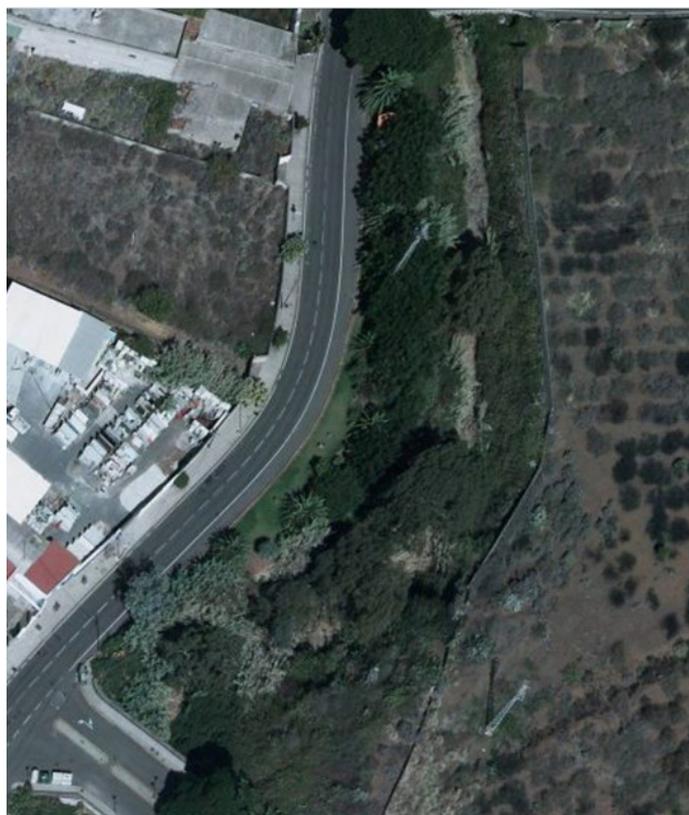




Imagen desde la carretera TF-154. (Google Earth)

102.3.- Reconsiderar las instrucciones complementarias que permiten una variabilidad de aprovechamiento de +/- 10%

Se requiere que se aclare el alcance de los parámetros indicativos en la Ficha correspondiente

Se ha hecho la corrección pedida añadiendo el siguiente párrafo en las instrucciones complementarias de su ficha correspondiente:

“A pesar de que la ordenación propuesta es indicativa, de los valores expresados en el cuadro numérico adjunto, se consideran fijos y de obligado cumplimiento, el aprovechamiento medio, la edificabilidad bruta, la reserva de vivienda protegida, la

previsión de espacios libres y dotaciones así como las superficies de sistemas generales incluidos. El resto son parámetros indicativos.”

102.4.- Se señala que el cuadro numérico que acompaña a las instrucciones del sector presenta errores

Se señala un error relativo a la edificabilidad total asignada al sector, al haberse aumentado la edificabilidad máxima admisible con respecto al documento anterior.

Se ha hecho la corrección pedida restableciendo la edificabilidad asignada originalmente de 26.562 m²c.

102.5.- Se considera subsanado

102.6.- Se considera subsanado

102.7.- Se considera subsanado

103.- SOC-02 Miravala 2

103.1.- Se solicita que se incluyan las medidas y condiciones exigidas en el Art. 7.1 de la Ley de Medidas Urgentes, relativas a parcelas de pequeñas dimensiones destinadas a usos industriales.

Se reitera la inexistencia de instrucción al efecto en la Ficha correspondiente

Se ha hecho la corrección pedida introduciendo dicha especificación en las instrucciones de desarrollo del citado sector.

103.2.- Reconsiderar las instrucciones complementarias que permiten una variabilidad de aprovechamiento de +/- 10%

Se requiere que se aclare el alcance de los parámetros indicativos en la Ficha correspondiente

Se ha hecho la corrección pedida añadiendo el siguiente párrafo en las instrucciones complementarias de su ficha correspondiente:

“A pesar de que la ordenación propuesta es indicativa, de los valores expresados en el cuadro numérico adjunto, se consideran fijos y de obligado cumplimiento, el aprovechamiento medio, la edificabilidad bruta, la previsión de espacios libres y dotaciones así como las superficies de sistemas generales incluidos. El resto son parámetros indicativos.”

103.3.- Se señala que el cuadro numérico que acompaña a las instrucciones del sector presenta errores

Se indica que el Sistema General adscrito ha sido eliminado sin justificación alguna

Se ha procedido a recuperar la referencia al Sistema General adscrito en la Ficha correspondiente, incluyendo dicha referencia tanto en el cuadro numérico como en las instrucciones de desarrollo del sector.

A parte del aspecto anteriormente señalado, el cuadro numérico y la ordenación propuesta (indicativa) han sufrido ligeras variaciones con respecto al documento anterior. Al realizar la distinción entre equipamientos y dotaciones, tal y como exige el dictamen (punto 12), se detectó el incumplimiento de la reserva mínima establecida en el art. 36.1.c del TRLOTENC, para suelos con destino industrial o dedicados a actividades del sector económico. Para solventar esta deficiencia 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. No obstante esta cifra total obtenida no supera, el valor propuesto en el anterior documento (36.000 m²c). Por todo ello, se considera que las modificaciones realizadas, a pesar de no venir requeridas específicamente en el dictamen, vienen derivadas de deficiencias a nivel general expuestas en el mismo. Asimismo la ordenación tiene un carácter indicativo, por tanto se entiende que están justificadas dichas modificaciones.

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

Se ha procedido a recuperar la referencia al Sistema General adscrito en la Ficha correspondiente, incluyendo dicha referencia tanto en el cuadro numérico como en las instrucciones de desarrollo del sector. Su superficie y localización han sido especificadas.

103.5.- Se considera subsanado

103.6.- Se considera subsanado

103.7.- 102.6.- Definir claramente el perímetro del Sistema General Viario

Se ha realizado la corrección solicitada en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha correspondiente a las instrucciones complementarias de desarrollo del sector.

13.02.07.- CORRECCIONES RELATIVAS AL SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

104.- ***Se considera subsanado***

105.- ***Se considera subsanado***

ESPACIOS NATURALES

106.- ***Se considera subsanado***

ASENTAMIENTOS RURALES

107.- ***Se considera subsanado***

108.- *Se hace una referencia al cumplimiento del informe previo de la Ponencia Técnica, referente a:*

a) Justificación de la apertura de nuevos viarios

Se exige la justificación caso a caso de los nuevos viarios proyectados en los Asentamientos Rurales.

Se ha procedido a incluir en la Memoria de Ordenación la citada justificación detallada caso a caso.

b) Justificación de reservas de espacios libres, dotaciones, etc

Se ha añadido un nuevo apartado de la Memoria de Ordenación justificativo del cumplimiento global de las reservas de espacios libres para las distintas categorías de suelo.

c) No consta prohibición expresa de dos viviendas en la normativa de ordenación pormenorizada

El Dictamen señala que no se ha corregido el reparo

Se ha procedido a corregir lo señalado para el cumplimiento de la Directriz 63.2.c que exige que no existan promociones de más de dos viviendas se ha realizado en la Normativa de Ordenación Estructural (Ver Art. 01.04.34)

d) Se cuestionan las condiciones normativas referentes a las tipologías aplicables en los Asentamientos Rurales

El Dictamen señala que no se ha corregido el reparo

Se ha procedido a corregir lo señalado para el cumplimiento de la Directriz 63.2.c en las Normas Urbanísticas. La justificación de los cambios realizados se localiza en el apartado de las NOP de este documento de Rectificaciones.

109.- *Justificar los tipos edificatorios en los asentamientos, especialmente el denominado Irregular Horizontal de Asentamiento (IR-HOa).*

Se reitera la exigencia de un estudio específico sobre las normas tipológicas aplicables a los Asentamientos Rurales y su relación con las formas edificatorias existentes

A parte del estudio ya realizado anteriormente, donde se grafiaba la estructura de la propiedad de los asentamientos delimitados, diferenciando las parcelas vacantes de las ya ocupadas por la edificación, se ha procedido a analizar la superficie media de las parcelas existentes por cada asentamiento. De esta manera se puede contrastar la idoneidad del tipo edificatorio aplicado a cada enclave rural. Esta justificación se localiza en el apartado **03.05.02.09.- Suelo Rústico de Asentamiento Rural** de la Memoria de Ordenación.

Tras el análisis realizado se estimó necesario reajustar la asignación de tipologías en algunos de los asentamientos propuestos, ya que no se adaptaba a la realidad edificatoria y parcelaria existente en cada uno de estos enclaves rurales.

Los asentamientos donde se han modificado ciertas asignaciones de tipologías edificatorias, corresponden a aquellos donde, tras el análisis previo realizado, un porcentaje alto de parcelas incluidas no cumplían con la dimensión mínima establecida.

A continuación se describen los asentamientos donde se han modificado asignaciones de tipologías:

	<i>Tipo edif. (Aprob. Prov.)</i>	<i>Tipo edif. (Aprob. Def.)</i>
AR-03 (SO-13) Las Rías	IRHOa	IRHOu/AICJa
AR-08 (PO-01) La Padilla Alta	IRHOa	IRHOu/IRHOa
AR-10 (PO-04) Portezuelo Bajo	IRHOa	IRHOu/IRHOa/AICJa
AR-11 (PO-05) Las Piteras	IRHOa	IRHOu
AR-13 (SO-10) La Calderita	IRHOa	IRHOu/IRHOa
AR-17 (PA-02) Lomo de Los Riveros	IRHOa	IRHOu/IRHOa/AICJa
AR-18 (PA-03) Lomo de Pedro Álvarez	IRHOa	IRHOu/IRHOa
AR-20 (PA-05) La Gorgolana	IRHOa	IRHOu/IRHOa

110.- Desglosar y ampliar los cuadros de cálculo numérico aportados.

A parte de los cuadros numéricos de comprobación de cada asentamiento, que figuran en la Memoria de Ordenación, se adjuntan en el Anexo de dicha Memoria las tablas de cálculo de base utilizadas, donde se expresan la totalidad de los datos requeridos. Por otra parte se han incluido las Fichas de análisis de Asentamientos Rurales del Avance como anexo a la Memoria de Información Territorial.

111.- Se considera subsanado

112.- Se pide distinguir en los planos y cuadros las dotaciones de los equipamientos, y estos a su vez entre públicos y privados.

Se pide el señalamiento de todos los Equipamientos como Dotaciones en todos los Planos de Ordenación Pormenorizada referentes a Asentamientos Rurales

Se ha procedido a corregir lo exigido cambiando el código de todas las piezas de suelo afectadas tanto en los planos de ordenación como en los cuadros numéricos asociados.

113.- Se considera subsanado

114.- Se considera subsanado

115.- *Se expone que no se ha establecido un parámetro de superficie edificable máxima de parcela*

Se exige que se exprese claramente en la Normativa Urbanística

Se ha realizado la corrección solicitada incluyendo dicho aspecto en el artículo art. 01.04.34 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

116.- *Se exige el establecimiento de los criterios dimensionales a los que hace referencia el Art. 63.3 de la LOTENC*

Se exige que se exprese claramente en la Normativa Urbanística la compatibilidad plena de los usos entre ellos tal y como establece el art.63.3:

“En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.”

Se ha realizado la corrección solicitada en el art. 01.04.34.

117.- *Se establece que no se admitirá la construcción de nuevas viviendas en vías con pendiente superior al 15%.*

Se exige que se exprese claramente en la Normativa Urbanística

Se ha realizado la corrección solicitada incluyendo dicho aspecto en el artículo art. 01.04.34 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

118.- *Se pide mejorar la información gráfica de determinados asentamientos para su mejor fiscalización y supervisión*

Los gráficos que acompañan las fichas de Asentamientos Rurales de la Memoria de Ordenación se han mejorado y ampliado en algunos casos al formato A3 para una adecuada fiscalización y supervisión.

119.- **Se considera subsanado**

120.- AR-01 Cañón

120.01.- **Se considera subsanado**

120.02 *Se señala que pueden estarse definiendo accesos a parcelas a través de espacios libres.*

Se señala que se ha modificado la ordenación cambiando la posición de un espacio libre. Se añade que no se cumple el estándar de reserva de Espacios Libres

Este cambio en la calificación del suelo ha surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. Efectivamente dicho asentamiento incumple el estándar de dotaciones, equipamientos y espacios libres mínimo, no obstante se ha garantizado el cumplimiento del mismo a nivel de núcleo. Es decir, la suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo (en este caso El Socorro), cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. No obstante se ha incorporado un nuevo apartado (**03.09.05**) en la Memoria de Ordenación, donde figura un cuadro numérico para justificar el cumplimiento de este estándar exigible de sistemas locales para los asentamientos rurales, así como las reservas de suelo para estos usos en el resto de categorías de suelo.

121.-

121.1.- **Se ha eliminado del Dictamen**

122.- AR-03 Las Rías

122.01.- **Se considera subsanado**

122.02.- **Se considera subsanado**

122.03.- **Se considera subsanado**

122.4.- *Se señala la necesidad de justificación de apertura de nuevos viales*

La totalidad de los nuevos viales incorporados en asentamientos rurales se justifican caso a caso en el apartado 03.05.02.09 de la Memoria de Ordenación.

123.- AR-04 Roma

123.1.- *Se cuestiona la clasificación como Suelo urbano al norte de este asentamiento
Se exige la revisión del límite del Asentamiento*

Se ha procedido a revisar la ordenación atendiendo a la información urbanística aportada donde se expresa el grado de urbanización de las vías existentes del municipio. El objeto es analizar si el área situada al norte del asentamiento Roma debe incorporarse a él.

Es constatable que el tramo de la vía TF-154 a su paso por el Área Urbana de San Luis (TC-07) no consta de la totalidad de servicios urbanos requeridos. No obstante, se entiende que su estructura urbana no difiere mucho de las piezas edificables vinculadas al tramo más al este de dicha vía estructural, donde por ejemplo, si se localizan aceras. El asentamiento rural TC-02-Roma está conformado por unos caminos existentes y por parcelas de edificaciones aisladas en torno a la montaña Roma, mientras que el área motivo de discusión, se desarrolla en torno a la mencionada vía estructural más calles transversales de acceso a las distintas parcelas. Son en definitiva estructuras de diferente índole.

Por otro lado en esta zona motivo de estudio de San Luis se localiza una estación de servicio, uso que sería incompatible si finalmente se considerase como Asentamiento Rural.

Es por ello que se ha estimado conveniente mantener la original clasificación y categorización de suelo, conservando las delimitaciones realizadas. No obstante se ha previsto una actuación urbanística aislada para garantizar que se complete la urbanización en el tramo de vía estructural referido.

123.2.- *Se señala que el asentamiento no cuenta con las dotaciones de equipamiento y espacios libres exigibles.*

Se reitera la insuficiencia de reservas dotacionales para el cumplimiento de estándares

Este cambio en la calificación del suelo ha surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. El cuadro numérico que figuraba en la Memoria de Ordenación presentaba un error con respecto a la edificabilidad máxima admisible. Se ha revisado y constatado que la reserva dotacional a nivel de núcleo cumple con la mínima exigible. No obstante se ha incorporado un nuevo apartado (03.09.05) en la Memoria de Ordenación, donde figura un cuadro numérico para justificar el cumplimiento de este estándar exigible de sistemas locales para los

asentamientos rurales, así como las reservas de suelo para estos usos en el resto de categorías de suelo.

123.3.- Se considera subsanado

124.- AR-06 Molina

124.1.- Se considera subsanado

124.2.- Se considera subsanado

124.3.- Se señala que se pueden estar generando accesos a parcelas a través de espacios libres. Por otro lado el informe indica que la calificación de una parcela designada anteriormente como equipamiento ha sido modificada a espacio libre.

Se ha revisado la ordenación y no consta esa posibilidad de acceso a parcelas a través de espacios libres. No obstante se ha añadido una referencia genérica al respecto en la normativa para evitar dichas situaciones.

Con respecto al cambio de equipamiento a espacio libre de la pieza SO-09-013, se ha procedido a ese cambio para aumentar la superficie de espacio libre con respecto a las dotaciones, entendiendo que la gran dotación ubicada al norte de este asentamiento (SO-09-002) cumple con creces las expectativas dotacionales del enclave.

125.- AR-07 La Padilla Baja

125.1.- Se considera subsanado

125.2.- Se considera subsanado

126.- AR-08 La Padilla Alta

126.1.- Se acepta la nueva delimitación realizada debiendo explicar en el documento la nueva ordenación propuesta.

La delimitación del Asentamiento La Padilla Alta viene precedida en primer lugar por requerimiento de la COTMAC de excluir las edificaciones incluidas al sur junto al límite municipal. En segundo lugar se ha redefinido la delimitación en el extremo noroeste del enclave para incluir, a petición de los técnicos municipales, una parcela de propiedad municipal que ha sido calificada como dotación (PO-01-003) y otra parcela con licencia concedida (PO-01-013) para la construcción de una vivienda.

Cabe destacar que la ordenación pormenorizada de este asentamiento ha sufrido algunas variaciones con respecto a la ordenación anterior, principalmente en la asignación de tipologías edificatorias. Este reajuste viene precedido por requerimiento del informe, concretamente en el punto 109, y del análisis tipológico y parcelario realizado.

127.-

127.1.- Se considera subsanado

128.- AR-10 Portezuelo Bajo

128.1.- Se considera subsanado

128.2.- Se señala que pueden estarse definiendo accesos a parcelas a través de espacios libres.

Se señala que se ha modificado la ordenación cambiando la posición de los espacios libres.

Los cambios en la calificación del suelo han surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior, principalmente para evitar el acceso a parcelas a través de espacios libres.

Cabe destacar que la ordenación de este asentamiento ha sufrido algunas variaciones con respecto a la ordenación anterior, principalmente en la asignación de tipologías edificatorias. Este reajuste viene precedido por requerimiento del informe, concretamente en el punto 109, y del análisis tipológico y parcelario realizado.

129.- AR-11 Las Piteras

129.1.- Se exige el reestudio de los accesos a las edificaciones para que no se produzcan a través de espacios libres

Se señala que se ha modificado la ordenación cambiando la posición de los espacios libres.

Los cambios en la calificación del suelo han surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior, principalmente para evitar el acceso a parcelas a través de espacios libres.

Cabe destacar que la ordenación de este asentamiento ha sufrido algunas variaciones con respecto a la ordenación anterior, principalmente en la asignación de tipologías edificatorias. Este reajuste viene precedido por requerimiento del informe, concretamente en el punto 109, y del análisis tipológico y parcelario realizado.

*129.2.- **Se considera subsanado***

*129.3.- **Se considera subsanado***

130.- AR-12 El Lomo

*130.1.- **Se considera subsanado***

130.2.- Se especifica que existe una bodega en el Asentamiento

Se procede a añadir el uso como compatible en la Normativa Urbanística

131.- AR-13 La Calderita

*131.1.- **Se considera subsanado***

*131.2.- **Se considera subsanado***

132.- AR-14 El Naciente

132.1.- Se señala que no alcanza la densidad mínima de 5 viviendas/ha

Se señala que la ordenación reflejada en la ficha de Memoria de Ordenación no coincide con la reflejada en los planos de ordenación pormenorizada.

Este aspecto ha sido subsanado de manera que coincida la ordenación en ambos documentos.

133.- AR-15 Peñuelas

*133.1.- **Se considera subsanado***

*133.2.- **Se considera subsanado***

133.3.- Se considera subsanado**134.- AR-16 El Barrial****134.1.- Se considera subsanado**

134.2.- Se señala que pueden estarse definiendo accesos a parcelas a través de espacios libres.

Se ha añadido una referencia genérica al respecto en la normativa para evitar dichas situaciones.

134.3.- Se pide una aclaración de cálculo

Se ha realizado una variación de la ordenación ampliando el AR hacia el sur proponiendo un nuevo espacio libre que superaría el estándar mínimo necesario.

Dicho espacio libre ha sido eliminado de la ordenación, volviendo a la delimitación efectuada en el documento anterior.

134.4.- Se considera subsanado**134.5.- Se considera subsanado****135.- AR-17 Lomo de los Riveros****135.1.- Se considera subsanado**

135.2.- Se señala que uno de los espacios libres computables no cumple las dimensiones mínimas

Añade que una de las etiquetas que aparecen en el plano de la Memoria es incorrecta.

Este aspecto ha sido subsanado de manera que coincida la ordenación en ambos documentos.

136.- AR-18 Lomo de Pedro Álvarez**136.1.- Se considera subsanado****136.2.- Se considera subsanado**

136.3.- Se señala que uno de los espacios libres computables no cumple las dimensiones mínimas

Informa de que dicho espacio libre no se computa. Por otro lado constata que se incumple el estándar mínimo de espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Efectivamente dicho asentamiento incumple el estándar de dotaciones, equipamientos y espacios libres mínimo, no obstante se ha garantizado el cumplimiento del mismo a nivel de núcleo. Es decir, la suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo (en este caso Pedro Álvarez), cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. No obstante se ha incorporado un nuevo apartado (**03.09.05**) en la Memoria de Ordenación, donde figura un cuadro numérico para justificar el cumplimiento de este estándar exigible de sistemas locales para los asentamientos rurales, así como las reservas de suelo para estos usos en el resto de categorías de suelo.

137.- AR-19 El Palomar

137.1.- **Se considera subsanado**

137.2.- *Se señala que pueden estarse definiendo accesos a parcelas a través de espacios libres.*

El informe mantiene la observación y a su vez constata que el cuadro numérico de la ficha de la Memoria presenta errores. Por otra parte detecta contradicciones entre la dicha ficha y los planos de ordenación pormenorizada.

Con respecto al acceso a parcelas a través de espacios libres, se ha añadido una referencia genérica al respecto en la normativa para evitar dichas situaciones. El cuadro numérico de la ficha referida ha sido revisado. Finalmente se han subsanado las contradicciones detectadas de manera que coincida la ordenación en ambos documentos

138.- AR-20 La Gorgolana

138.1.- **Se considera subsanado**

13.02.08.- CORRECCIONES SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

139.- *Se considera subsanado*

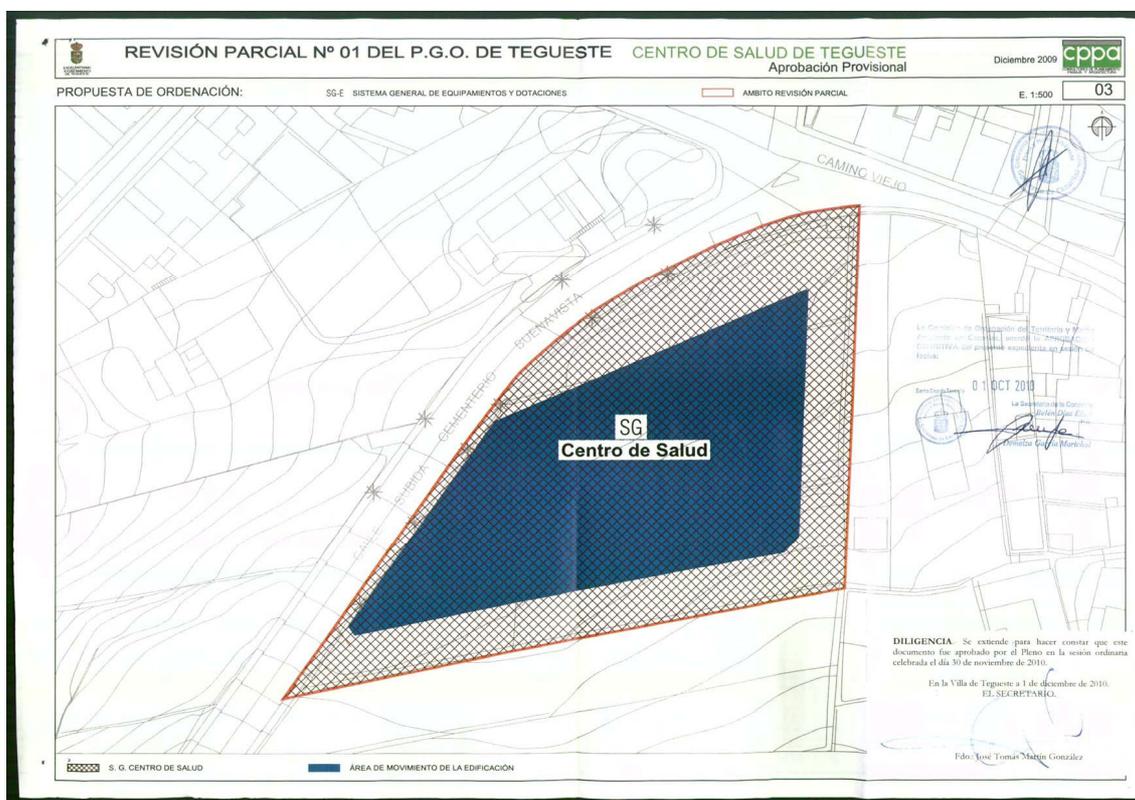
140.- *Se considera subsanado*

141.- *Se señalan algunos errores relativos a la Ficha del Sistema General del Centro de Salud del casco de Tegueste*

El Dictamen recuerda que la ordenación dibujada y escrita no se adapta a la aprobada definitivamente en la Modificación Puntual relativa al Centro de Salud de Tegueste

Se ha procedido a hacer las correcciones solicitadas. En primer lugar se ha actualizado el gráfico de la Referencia de Ordenación, para que coincida con la ordenación reflejada en la ficha de la R.P. del PGO Tegueste aprobado definitivamente. Cabe señalar que en esta ordenación la delimitación del SG propuesto, incluye la acera existente de la Calle Cementerio Buenavista. Por otra parte esta delimitación grafiada ocupa una superficie de 5.011 m² frente a los 4.824 m² que refleja dicho documento como superficie total. Por tanto, se entiende que existe una contradicción entre la delimitación gráfica y la cifra de superficie total expresada en la totalidad del documento. Parece que el error se localiza en la delimitación gráfica al incluir esta superficie de acera.

Es por ello que se ha incluido como delimitación del SG en este PGO, el perímetro que aparece en la Revisión Parcial sin incluir la superficie de acera señalada, obteniendo la cifra válida de 4.824 m². El área de movimiento de la edificación que figura en la Revisión Parcial ha sido incorporado igualmente a la ordenación de esta Aprobación Definitiva.



Propuesta de Ordenación Centro Salud de Tegueste (Aprobación Definitiva Revisión Parcial nº1 PGO Tegueste)

La ordenación que figura en los planos de ordenación pormenorizada, se ha vuelto a modificar incluyendo la delimitación del Sistema General y el área de movimiento de la edificación, tal y como aparecía en el documento de Aprobación Provisional.

Asimismo se han reestudiado los parámetros edificatorios asignados para que coincidan con los expresados en la Revisión Parcial. Para ello se ha modificado el tipo edificatorio pasando de AIBQ a IRHOe, con la salvedad de su altura máxima permitida (3 plantas y 11 metros) y el retranqueo obligatorio de 5 metros en su linder frontal, incorporados ambos parámetros a la propia ficha del Sistema General referido. En el siguiente cuadro numérico se detallan las condiciones de aprovechamiento asignadas con respecto a las expresadas en la Revisión Parcial.

	<i>RP PGO Tegueste (Vigente)</i>	<i>Aprob, Def. PGO Tegueste</i>
<i>Tipo edificatorio</i>	-	<i>IRHOe</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>No se precisa</i>	<i>No se precisa</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>3 plantas/11 metros</i>	<i>2 plantas/9 metros*</i>
<i>Ocupación máxima</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>
<i>Edif. máxima</i>	<i>1,20 m2t/m2s</i>	<i>1,20 m2t/m2s</i>
<i>Retranqueo mínimo</i>	<i>5 mts frente</i>	<i>Opcional**</i>
<i>Sótano</i>	<i>Permitido 1 planta (2,80 m)</i>	<i>Permitido 1 planta (2,80 m)</i>

*La altura máxima permitida en la Normativa para este tipo edificatorio es de 2 plantas y 9 metros. No obstante se permite de manera puntual para esta parcela, una altura de 3 plantas y 11 metros tal y como expresa la ficha correspondiente.

** Según la Normativa, el retranqueo mínimo para este tipo edificatorio es opcional. No obstante la ficha exige para esta parcela un retranqueo mínimo de 5 metros en su linder frontal.

Con las modificaciones realizadas se entiende que están solventadas las deficiencias con respecto a este SG.

142.- Se considera subsanado

143.- Se considera subsanado

144.- Se considera subsanado

145.- Se considera subsanado

146.- Se señala la necesidad de contemplar la doble categorización del ámbito de la Piconera como Suelo Rústico de protección Paisajística Geológica y de Infraestructuras y Equipamientos.

El Dictamen reconoce que se ha realizado la definición exigida pero que se ha realizado una modificación de la ordenación.

(Ver punto 22 del presente documento)

13.02.09.- CORRECCIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

147.- Debe completarse la Reglamentación General de Usos y completar la Normativa de Ordenación Pormenorizada en algunos casos

El Dictamen reconoce por omisión que se ha realizado la definición exigida aunque con carácter incompleto y propone nuevas correcciones a realizar derivadas de errores materiales de redacción.

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

Tal y como se especifica en el art. 01.03.06 de esta NOE,

“Los usos se han clasificado, atendiendo a las recomendaciones del PIOT, en nueve categorías de primer nivel, las cuales luego se subdividen en varias categorías de segundo nivel y éstas a su vez en otras de tercer nivel, con objeto conseguir una pormenorización detallada de los usos. Para todo aquello que no venga suficientemente detallado en esta normativa, serán de aplicación las determinaciones del PIOT en esta materia (título I, capítulo 4) y las disposiciones aplicables emanadas de la legislación sectorial de referencia.”

Centro Comercial es una subcategoría del Comercio Minorista según el propio PIOT. Se entiende que a pesar de no hacer mención expresa de esta subcategoría en el art. 01.03.13 de la NOE, ya se remite al PIOT en el art. 01.03.06 para todos aquellos aspectos que requieren de detalle en la clasificación de usos, con sus distintas categorías y subcategorías. Por tanto no se estima necesario incorporar a la NOE dicha subcategoría de Centro Comercial

- Con respecto a las subcategorías de usos industrial se introduce el apartado 3 en el art. 01.03.12 de las NOE y en el que se menciona que sólo se admiten como usos industriales los que corresponden a la industria Ligera y Singular, cuando por otro lado en la Tabla Resumen del Capítulo Décimo 02.10 de las NOP se permiten para ciertos tipos edificatorios los usos industriales del tipo bodegas y plantas de envasado, esta subcategoría de usos atendiendo al esquema del PIOT sería industria vinculada a los Usos Primario, no contemplada en las NOE.

Se ha modificado el art. 01.03.12 de la NOE incluyendo como usos industriales permitidos (a parte de la industria ligera y pesada) aquellas actividades industriales vinculadas a los usos primarios, donde quedarían englobadas las bodegas y plantas de envasado.

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

Finalmente para mantener una coherencia en la totalidad del documento se ha incluido en el art. 02.05.16 de las NOP, el uso Comunitario, como uso prohibido del tipo Adosada Hilera. En la tabla resumen del Capítulo Décimo se ha sustituido Dotacional por Comunitario.

148.- **Se considera subsanado**

149.- **Se considera subsanado**

150.- **Se considera subsanado**

151.- **Se considera subsanado**

152.- **Se considera subsanado**

153.- **Se considera subsanado**

154.- **Se considera subsanado**

155.- **Se considera subsanado**

156.- **Se considera subsanado**

157.- **Se considera subsanado**

158.- **Se considera subsanado**

159.- **Se considera subsanado**

160.- *Se señala que en el Art. 24.5 y 81 de las Normas de Ordenación Estructural la denominación correcta aplicable es Suelo Rústico de protección de Infraestructuras y Equipamientos*

El Informe detecta que se mantiene una incoherencia en el plano E-01 de Clasificación de Suelo ya que no se ha corregido esa denominación en la leyenda correspondiente

Se ha procedido a subsanar el error material citado (Ver corrección en el plano correspondiente y en las referencias al mismo en la Memoria Justificativa y Normativa de Ordenación Estructural Art. 01.03.02.5)

161.- **Se considera subsanado**

162.- **Se considera subsanado**

163.- **Se considera subsanado**

164.- **Se considera subsanado**

165.- **Se considera subsanado**

166.- **Se considera subsanado**

167.- *Se hacen unas puntualizaciones sobre las edificaciones e instalaciones en suelo rústico.*

167.1.- *Señala que sería necesario ampliar la definición de las características y condiciones del parámetro de altura*

Se ha establecido la altura máxima para las dos soluciones de remate (cubierta plana o inclinada). Por otro lado se ha añadido la misma especificación del parámetro de altura al artículo 01.04.09. Instalaciones de Fabricación, Transformación y Talleres Artesanales.

167.2.- El Art. 59 debería ampliar los parámetros de implantación relativos a las estaciones de suministro de combustible.

Se exige una mayor clarificación sobre los elementos a situar por encima de la altura reguladora máxima. Por otra parte se deberían fijar parámetros de ocupación y altura en su caso de pérgolas, protecciones, etc.

Se ha procedido a hacer las aclaraciones normativas pertinentes (Ver Art. 01.04.10.3) En primer lugar se ha modificado la altura máxima admisible incluyendo pérgolas, protecciones y elementos auxiliares en cubiertas a 7,00 metros. Por otra parte se ha regulado la ocupación máxima de parcela de pérgolas y protecciones. Como referencia se han utilizado normativas específicas al respecto.

167.3.- Se hace una valoración sobre la altura en muros de contención en suelo rústico

La altura máxima de muros se ha vuelto a establecer en 4,5 metros. 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.

167.4.- Se hace una valoración sobre la altura en estanques situados en suelo rústico

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.

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

El artículo 01.04.25 ha sido modificado para permitir espacios libres únicamente en Asentamientos Rurales y Suelos Rústicos de Protección Agraria. En esta última categoría solo se permitirán los existentes.

168.- Este punto ha sido eliminado del Dictamen

13.02.10.- CORRECCIONES RELATIVAS A LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

172.- *Se considera que los artículos NOP 6.6, 22.2, 41.1, 41.2, 60.1, 60.2, 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 y 140 son objeto de Ordenanzas de edificación y, por tanto, no deben incluirse.*

El Dictamen señala que no se han eliminado los artículos señalados que corresponden a las siguientes cuestiones y nueva numeración:

6.6.-	Ámbito de movimiento horizontal.	(NOP 02.01.05)
22.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.03.11.2)
26.3.-	No existe este punto en la Normativa	
41.1.-	Usos permitidos en los espacios libres	(NOP 02.04.11.1)
41.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.04.11.2)
45.3.-	Cerramientos frontales y laterales	(NOP 02.04.15.3)
60.1.-	Usos permitidos en los espacios libres	(NOP 02.05.11.1)
60.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.05.11.1)
64.3.-	Cerramientos laterales de parcela	(NOP 02.05.15.3)
72.2.-	Patios abiertos a fachada	(NOP 02.06.04.2)
79.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.06.11.2)
83.2.-	Muros de contención interiores	(NOP 02.06.15.2)
83.3.-	Cerramientos laterales de parcela	(NOP 02.06.15.3)
98.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.07.11.2)
102.3.-	Cerramientos laterales de parcela	(NOP 02.07.15.3)
117.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.08.11.2)
121.3.-	Cerramientos laterales de parcela	(NOP 02.08.15.3)
136.2.-	Elementos vegetales obligatorios	(NOP 02.09.11.2)
140.-	Tratamiento de los bordes de parcela	(NOP 02.09.15)

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.

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.

173.- *Los tipos edificatorios deben favorecer la integración paisajística mediante el estudio de las regulaciones necesarias sobre altura y adaptación topográfica
Se hace referencia a determinadas cuestiones paramétricas que se considera que no están suficientemente ajustadas*

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.

*174.- Se exige establecer una regulación de la longitud máxima admisible en fachadas continuas así como la seriación de edificios repetidos
El Dictamen reconoce que se ha procedido a realizar la regulación exigida, si bien señala una posible contradicción en el Art. 02.05.04*

Efectivamente el nuevo apartado 4 añadido posteriormente entraba en contradicción con el apartado 1 donde ya se regulaba esta cuestión de longitud máxima. Es por ello que se ha eliminado el apartado 4.

*175.- Se cuestiona la admisibilidad de uso residencial en plantas semisótano al considera que no es la ubicación más idónea.
El dictamen considera adecuada la argumentación realizada con anterioridad de permitir dicho uso en espacios bajo rasantes escalonados, no obstante esta opción no se refleja en la normativa, por lo que solicita su incorporación. Con respecto a la regulación de las condiciones de habitabilidad en la Normativa, este aspecto se considera subsanado.*

Se ha incluido en el artículo 02.01.06.9 la opción planteada de permitir esos usos en espacio bajo rasante escalonado siempre y cuando cumplan las condiciones legales de habitabilidad y las definidas por esta Normativa.

*176.- Se señala un error gráfico en el Art. 6.9
Se expresa que el error gráfico no ha sido subsanado. La última planta se denomina Planta Baja. Por otro lado se han eliminado las referencias numéricas.*

Se ha procedido a revisar el gráfico del artículo 02.01.06.9 para eliminar el error señalado. Se ha modificado la denominación de la última planta por Planta Piso. Las referencias numéricas han sido eliminadas para no crear posibles incoherencias con los valores expresados en el articulado.

*177.- Se exige especificar con claridad en el Art. 6.10 el elemento de referencia para la medición de la altura de barandillas y petos
El Dictamen reconoce que se ha procedido a realizar la regulación exigida, si bien señala una posible contradicción en el Art. 02.01.06*

Finalmente se ha establecido como elemento de referencia la altura máxima reguladora, es decir la cara inferior del forjado según art. 02.01.06.2, siempre y cuando se cumpla con el Código Técnico de la Edificación. Por otro lado se ha aumentado dicho valor a 1,70 mts. en vez de 1,50 para garantizar el cumplimiento del Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, en el que se establece una altura de 1,10 mts para las barreras de protección que protegen una diferencia de cota superior a 6 mts.

*178.- Se señala que el listado de tipos edificatorios definidos en el Art. 10 es incorrecto
Se añade que falta por desglosar en las definiciones tipológicas del Art. 02.02.04 los subtipos AI-CJi, AI-CJe, AI-BQu y AI-BQd*

Se trata de una omisión que se ha procedido a subsanar en el redactado de ese artículo concreto.

179.- Se considera subsanado

*180.- Se señalan algunas incongruencias en la concordancia entre el redactado del Art. 13.2 y el cuadro de parámetros del Art.30, relativo al tipo edificatorio Adosada Cerrada, relativos a frente de parcela y círculo inscribible
El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada*

Se ha procedido a revisar el redactado del artículo señalado para eliminar la contradicción señalada, de manera que en ambos artículos figuren frente de parcela y círculo inscribible de 6 mts.

*181.- Se pide resolver la incongruencia expresada entre el redactado del Art. 14.1 y el Art. 30
El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Arts. 02.03.03 y 02.03.18*

Se ha procedido a revisar el redactado de los artículos señalados para eliminar las contradicciones detectadas. Por otra parte se ha corregido la tabla Resumen con la totalidad de las tipologías donde figuraba una ocupación del 95%.

*182.- Se pide resolver la incongruencia expresada entre el redactado de los Art. 16.1 y 16.2 con el Art. 30
El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Arts. 02.03.05 y 02.03.18*

Se ha procedido a revisar el redactado de los artículos señalados para eliminar las contradicciones detectadas. En el artículo 02.03.05 se ha ajustado el valor de la edificabilidad máxima global en coherencia con el resto del documento.

*183.- Se solicita una mayor precisión en la definición de los parámetros y criterios para la medición de la altura de la edificación en situaciones topográficas complejas
El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Arts. 02.03.08 y 02.03.09*

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.

184.- Se considera subsanado

*185.- Se solicita la corrección de la posición de las construcciones técnicas auxiliares sobre cubierta en el gráfico del Art. 20.1
El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en el gráfico del Art. 02.03.09.1 con respecto a la determinación del art. 02.01.06.10 donde especifica que todas las construcciones en cubierta deberán retirarse 5 m. como mínimo de las fachadas principales.*

Se ha corregido el gráfico mencionado retirando dichas construcciones en cubierta con respecto al plano de fachada.

*186.- Se señala que en el Art. 20.2 se da la posibilidad de generar una planta sótano extra y debe fijarse claramente los parámetros aplicables
El Dictamen considera que en estos casos el parámetro de edificabilidad debe ser fijado.*

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.

187.- Se exige el reconocimiento de todas las superficies con pendiente superior al 45% para que se cumpla la inedificabilidad a la que hace referencia el Art. 20.3 No existe un pronunciamiento claro sobre si se ha hecho la corrección exigida señalando que no ha sido subsanada.

Se ha hecho la aportación del plano clinométrico exigido donde se han detectado aquellas superficies con pendiente superior al 45%. Los núcleos del municipio en las que se puede producir dicha situación son los del Portezuelo, Pedro Álvarez y las Canteras. En todos ellos, ya se ha hecho esa identificación solicitada ya que esas superficies inedificables se encuentran identificadas como Espacios Libres Privados. Este criterio no se ha aplicado lógicamente a aquellos edificios ya ejecutados y manzanas altamente consolidadas porque, en caso contrario, pasarían a fuera de ordenación, lo que se considera indeseable al generar una posible conflictividad innecesaria. Por tanto entendiendo que este aspecto queda regulado con la calificación de dichos terrenos como Espacios Libres Privados y para evitar posibles contradicciones se ha eliminado de la NOP el apartado 3 (Prohibición de aprovechamiento en parcelas con pendiente superior al 45%) de la Adaptación topográfica admisible de los terrenos de las diferentes tipologías.

188.- Se comenta que no es idóneo ocupar los espacios libres de parcela con aparcamientos al aire libre de acuerdo al Art. 22.1 No existe un pronunciamiento claro al respecto

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

189.- Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 26.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

190.- Se señala una incongruencia entre el parámetro de frente mínimo e parcela expresado en el gráfico que acompaña al Art. 31.1 y los datos numéricos del Art. 32.2 El Dictamen informa que ha sido corregido no obstante las referencias numéricas se eliminan del gráfico.

Las referencias numéricas han sido eliminadas para no crear posibles incoherencias con los valores expresados en el articulado.

191.- Se cuestiona el procedimiento establecido para la medición de las alturas en el Art. 36 dedicado a la Edificación Adosada Retranqueada. El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Arts. 02.04.06, 02.04.08 y 02.04.09

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.

*192.- Se plantea la necesidad de representar gráficamente todos los parámetros y situaciones de regulación de la medición de la altura y adaptación topográfica
Se señala que la citada representación no ha sido incorporada*

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

*193.- Se comenta que no es idóneo ocupar los espacios libres de parcela con aparcamientos al aire libre de acuerdo al Art. 41.1
No existe un pronunciamiento claro al respecto*

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

194.- Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 43.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

*195.- Se señala una incongruencia entre el parámetro de frente mínimo e parcela para el tipo edificatorio Adosado en Hilera, expresado en el gráfico que acompaña al Art. 50.1 y los datos numéricos del Art. 51.2.
El Dictamen informa que ha sido corregido no obstante las referencias numéricas se eliminan del gráfico.*

Las referencias numéricas han sido eliminadas para no crear posibles incoherencias con los valores expresados en el articulado.

*196.- En relación a las especificaciones derivadas del Art. 53 (Art. 02.05.03 según nueva numeración) se solicita la inclusión de un nuevo parámetro relacionado con el tipo de Edificación en Hilera en la tabla final de tipologías edificatorias
Se señala que se ha incorporado lo solicitado*

Se entiende que está subsanado

197.- Se considera subsanado

*198.- Se solicita la representación gráfica de los parámetros para la regulación de la medición de la altura, adaptación y topográfica para hacer una valoración al respecto.
Se señala que la citada representación no ha sido incorporada*

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

*199.- Se considera que no es idónea la ocupación de los espacios libres interiores de parcela por aparcamientos al aire libre.
No existe un pronunciamiento claro al respecto*

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

200.- Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 64.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

201.- Se señala una incongruencia entre el parámetro de frente mínimo e parcela para el tipo edificatorio Volumetría Irregular, expresado en el gráfico que acompaña al Art. 69.1 y los datos numéricos del Art. 70.2.

El Dictamen informa que ha sido corregido no obstante las referencias numéricas se eliminan del gráfico.

Las referencias numéricas han sido eliminadas para no crear posibles incoherencias con los valores expresados en el articulado.

202.- Se solicita rectificar una incongruencia detectada en el Art. 69.2 relativa a los retranqueos mínimos.

El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Art. 02.06.02 con respecto a la tabla de tipologías edificatorias.

Se ha procedido a revisar el redactado del artículo señalado para eliminar las contradicciones detectadas. El retranqueo frontal establecido para el tipo IRHOe queda fijado en 3 m., por lo que se ha modificado al respecto la Tabla final de tipologías edificatorias, donde anteriormente se establecía un retranqueo frontal opcional.

203.- Se señalan incongruencias numéricas en el Art. 70.2 y el Art. 87 respecto a la tabla final de tipologías edificatorias.

El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Art. 02.06.02.2, el resumen de las condiciones normativas aplicables y la Tabla final de tipologías edificatorias.

Se ha procedido a revisar el redactado del artículo señalado para eliminar las contradicciones detectadas. El frente mínimo y círculo inscribible del tipo IRHOe ha sido establecido en 12 m. para todo el documento.

204.- Se señala que en el Art. 70 se fijan unas condiciones que serán de aplicación a los asentamientos rurales y que no se debería tener en cuenta de cara a establecer regulaciones específicas en ese caso.

Se señala que existe una incongruencia en el redactado incorporado al Art. 02.06.02 párrafo 3 que se debe corregir, referente a la necesidad de contar con suministro de energía eléctrica

Se ha procedido a revisar el redactado del artículo señalado para eliminar del párrafo "suministro de energía eléctrica" ya que sí se precisa de este suministro para la autorización de obras y edificaciones en Asentamientos Rurales.

205.- Se cuestiona la regulación establecida en el Art. 72.3 para el retranqueo como opcional en el tipo edificatorio de Volumetría Irregular Horizontal aplicable en Asentamientos Rurales y se propugna que, por el contrario, todos los edificios sean en Edificación Aislada

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Atendiendo a las determinaciones del PIOT en cuanto a la regulación de la edificación en Asentamientos Rurales, expresa que el planeamiento debe establecer “el retranqueo mínimo a los linderos, al objeto de asegurar el menor impacto sobre el paisaje y la suficiente permeabilidad espacial de estos elementos”. Es por ello que para los tipos IRHO aplicables en Asentamiento Rural (Subtipos a y u) se establecen unos retranqueos laterales mínimos de 3 mts (apartado 2), salvo que concurren ciertas circunstancias donde se permitirá el adosamiento. Asimismo en el apartado 3 se definen las condiciones específicas de estos adosamientos.

206.- Se requiere aclarar la altura máxima en asentamientos rurales de acuerdo a lo establecido en el Art. 74 ya que no puede tener una dimensión superior a 7 mts en todos sus paramentos exteriores respecto al terreno circundante.

El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en los Arts. 02.06.03

El artículo 02.06.06 donde se regula la altura máxima de la edificación del tipo IRHO ha sido revisado para incluir sin incoherencias la altura máxima reguladora de 7 mts en los subtipos aplicables en Asentamientos Rurales. Para ello se ha incorporado un párrafo, se ha modificado el valor correspondiente en el cuadro numérico y se han eliminado aquellas referencias contradictorias. Por otro lado la Tabla final de tipologías edificatorias también ha sido revisada estableciendo los 7 mts para el subtipo IRHOa y una aclaración para el subtipo IRHOu aplicable en Asentamiento Rural.

207.- Se señala que en aplicación del gráfico de adaptación topográfica admisible adjunto al Art. 77 se puede generar edificaciones con más de 4 plantas de altura aparente. Se señala también una contradicción de las construcciones en cubierta con lo expresado en el Art. 6.10 de la normativa

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Para evitar contradicciones e incoherencias con el resto del documento que prestan a confusión, dicho gráfico ha sido eliminado.

208.- Se exige aclaración en el Art. 78 sobre el cómputo de las edificaciones auxiliares en cubierta como edificabilidad

El Dictamen no considera que se haya corregido la incongruencia señalada en el Art. 02.06.10 referente a las edificaciones auxiliares.

Dicho artículo ha sido revisado incorporando una puntualización al respecto. Estas edificaciones no computan como edificabilidad de parcela estableciendo un máximo edificable de 20 m²c.

209.- Se exige que todos los parámetros y situaciones para la medición de la altura, y adaptación topográfica debieran representarse gráficamente.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto.

210.- Se considera subsanado

211.- Se considera que no es idónea la ocupación de los espacios libres interiores de parcela por aparcamientos al aire libre.

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

212.- Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 83.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

213.- Se solicita que las condiciones de usos previstas en el Art.84 que afectan a las parcelas en que es aplicable el tipo de Volumetría Irregular Horizontal deben adaptarse a lo establecido en la Directriz 63.2.e.

Se informa que se ha hecho la rectificación pedida pero que debe corregirse el cuadro final de usos en concordancia

Se ha procedido a revisar tanto el artículo 02.06.16 referente a los usos en el subtipo IRHO a, como el cuadro 02.10 ajustando las condiciones a lo exigido. Por otra parte se ha añadido una puntualización con respecto a las condiciones de usos en el subtipo IRHO u aplicable en Asentamiento Rural.

214.- Se señala una incongruencia en el gráfico del Art. 88.1 correspondiente a Volumetría Irregular Aterrazada al tener un número de plantas diferentes al establecido como máximo en el Art. 93.

El Dictamen informa que ha sido corregido no obstante las referencias numéricas se eliminan del gráfico.

Las referencias numéricas han sido eliminadas para no crear posibles incoherencias con los valores expresados en el articulado.

215.- Se ha eliminado del Dictamen

216.- Se solicita que se reflejen en el cuadro final las condiciones de retranqueo establecidas en el Art. 91

Se mantiene el reparo en lo definido en la tabla de tipologías con respecto a los retranqueos definidos para el tipo IRAT en su artículo 02.07.04.

Finalmente se ha mantenido el criterio considerado en el artículo 02.07.04 de considerar el retranqueo frontal como opcional y 2 metros en los restantes linderos. Por tanto se ha procedido a modificar la tabla de tipologías con respecto a este criterio.

217.- Se exige que todos los parámetros y situaciones para la medición de la altura, y adaptación topográfica debieran representarse gráficamente.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

218.- Se considera subsanado

219.- *Se cuestiona la altura máxima de 5,8 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 96.*

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

220.- *Se señala la posible aparición de una planta de sótano extra de acuerdo al Art. 96.2 y se exige que deba reflejarse en la definición de parámetros máximos de edificabilidad.*

No existe un pronunciamiento claro al respecto

El reparo se considera subsanado.

221.- *Se considera que no es idónea la ocupación de los espacios libres interiores de parcela por aparcamientos al aire libre.*

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

222.- *Se señala una incongruencia numérica entre el gráfico del Art.96.1 y la establecida en el Art. 101.2.*

El Dictamen informa que ha sido corregido no obstante el gráfico se elimina.

Para evitar contradicciones e incoherencias con el resto del documento que prestan a confusión, dicho gráfico ha sido eliminado.

223.- *Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 102.*

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

224.- *Se señala que en el Art. 108 se fijan unas condiciones que serán de aplicación a los asentamientos rurales y que no se debería tener en cuenta de cara a establecer regulaciones específicas en ese caso.*

Se señala que existe una incongruencia en el redactado incorporado al Art. 02.08.02 párrafo 3 que se debe corregir, referente a la necesidad de contar con suministro de energía eléctrica

Se ha procedido a revisar el redactado del artículo señalado para eliminar del párrafo "suministro de energía eléctrica" ya que sí se precisa de este suministro para la autorización de obras y edificaciones en Asentamientos Rurales.

225.- *Se exige la corrección para las promociones con viviendas adosadas a los linderos en asentamientos rurales en aplicación del Art. 110.3*

Para no entrar en contradicción con la directriz 63.2 se limita la promoción de viviendas a un máximo de 2 unidades. En estas promociones de dos viviendas podrá realizarse adose siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo.

Atendiendo a las determinaciones del PIOT en cuanto a la regulación de la edificación en Asentamientos Rurales, expresa que el planeamiento debe establecer "el

retranqueo mínimo a los linderos, al objeto de asegurar el menor impacto sobre el paisaje y la suficiente permeabilidad espacial de estos elementos”.

Se entiende que el adose de dos edificaciones en Asentamiento Rural no va en contra de esta determinación del PIOT, ya que únicamente se producirá un adose a lindero garantizándose el retranqueo en el resto de ellos. Por tanto se evitan los continuos edificatorios, dotando de una permeabilidad espacial entre las edificaciones y con ello un menor impacto paisajístico.

226.- Se exige que todos los parámetros y situaciones para la medición de la altura, y adaptación topográfica debieran representarse gráficamente.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

227.- Se considera subsanado

228.- Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 121.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

229.- Se considera que no es idónea la ocupación de los espacios libres interiores de parcela por aparcamientos al aire libre.

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

230.- Se solicita que las condiciones de usos previstas en el Art.122 que afectan a las parcelas en que es aplicable el tipo de Aislada Ciudad Jardín de Asentamiento deben adaptarse a lo establecido en la Directriz 63.2.e.

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Se ha procedido a revisar tanto el artículo 02.08.16 referente a los usos en el subtipo AICJ a, como el cuadro 02.10 ajustando las condiciones a lo exigido.

231.- Se señala una incongruencia en el gráfico del Art. 126.1 correspondiente a Edificación Aislada en Bloque al tener un número de plantas diferentes al establecido como máximo en el Art. 131.

El Dictamen informa que ha sido corregido no obstante las referencias numéricas se eliminan del gráfico.

Las referencias numéricas han sido eliminadas para no crear posibles incoherencias con los valores expresados en el articulado.

232.- Se ha eliminado del Dictamen

233.- Se constata que no se ha previsto el tipo Residencial en Bloque de 2 plantas en la tabla resumen final, si bien aparece en el Art. 130

Se mantiene el reparo en lo definido detectándose alguna incongruencia en la tabla de tipologías

Se ha procedido a revisar y corregir tanto el articulado citado como el cuadro final referido para evitar las incongruencias detectadas.

234.- Se exige que todos los parámetros y situaciones para la medición de la altura, y adaptación topográfica debieran representarse gráficamente.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

235.- Se considera que los gráficos de los Arts. 131.1, 133.3, 134.1 y 134.2 no se ajustan a la definición de alturas fijadas y son discordantes con otros parámetros del articulado.

Se constata que se ha hecho la subsanación en el Art. 02.09.06 pero se mantiene el reparo respecto a los gráficos que figuran en los artículos 02.09.08 y 02.09.09.

Se ha procedido a revisar los gráficos referidos para que reflejen las alturas y demás parámetros fijados en este plan.

236.- Se cuestionan los parámetros de altura máxima en el tipo de Edificación Aislada en Bloque previstos en el párrafo 1 del Art. 131.

Se constata que se ha hecho la subsanación en el Art. 02.09.06 pero se mantiene el reparo al considerarse que se pueden generar volúmenes inadecuados

Se ha procedido a revisar el cuadro citado ajustando las condiciones a lo exigido.

237.- Se cuestiona el parámetro definido en el Art. 139.2 en relación a lo previsto en el Art. 134.2

Se constata que se ha hecho la subsanación en el Art. 02.09.06 pero se mantiene el reparo respecto a otros gráficos

El art. 02.09.14.2 establece el encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable. Para ello se ha definido que los sótanos no podrán superar el ámbito edificable que se establece paralelo a la rasante media del terreno a una distancia máxima de 9 mts. (anteriormente figuraba 4,5 mts). Por tanto la distancia máxima corregida de 9 mts no contradice los gráficos del art. 02.09.09.

238.- Se cuestiona la posibilidad de aparición de un muro de contención de acuerdo al Art. 134.2.

Se constata que se ha hecho la subsanación en el Art. 02.09.09 pero se mantiene el reparo respecto a otros gráficos

Se ha procedido a revisar el cuadro citado ajustando las condiciones a lo exigido.

239.- Se considera subsanado)

240.- Se considera que no es idónea la ocupación de los espacios libres interiores de parcela por aparcamientos al aire libre.

No existe un pronunciamiento claro al respecto

Se ha incluido como condición para establecer este uso, que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo. Con ello se pretende evitar que se desvirtúe la utilización de estos espacios libres privados.

241.- Se cuestiona la altura máxima de 4,5 mts. en los muros de contención en interiores de parcela y bordes prevista en el Art. 140.

Se considera un criterio subjetivo sobre el que no se hace una propuesta alternativa al respecto

242.- Se requiere ampliar la regulación prevista en el Art. 148 relativa a edificabilidad y Usos Máximos Permitidos en los Espacios Libres

En el artículo 02.11.04 relativo a la edificabilidad máxima permitida en Espacios Libres, se ha incluido un nuevo párrafo para establecer parámetros de retranqueo y dimensión máxima de las posibles edificaciones resultantes.

13.02.11.- NUEVAS OBSERVACIONES DE ORDEN TÉCNICO AL DOCUMENTO PROPUESTO

1.- En este nuevo informe se exponen modificaciones realizadas al documento que no responden a la subsanación de las deficiencias acordadas en el Dictamen de la Ponencia. Dichas modificaciones deben ser explicitadas y justificadas para su valoración.

Se señala que se han realizado cambios en la ordenación no requeridos en el Dictamen que no han sido justificados debidamente.

2.- Se clasifica ex novo como SUCO un pequeño espacio libre en la confluencia de la calle Valle de Molina y Alcalde Juan Hernández, en El Socorro.

Se ha incorporado al nuevo documento de propuesta un pequeño espacio libre donde se ubica la Ermita de El Calvario, edificación catalogada según ficha nº EE-04, en el documento de Aprobación Provisional del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Tegueste. Se considera que este pequeño espacio libre y edificación singular se integran en la trama urbana de El Socorro.

3.- Se amplía el SUCO hacia el norte en la parcela TC-07-001 en San Luis.

En la mencionada parcela se ubica la estación de servicio de San Luis, constatándose que la delimitación de SUCO anterior no reconocía la totalidad de la propiedad, urbanizada al completo como infraestructura de servicio. Es por ello que este documento de propuesta, tras analizar la ortofotografía correspondiente, ha querido reconocer la realidad existente y eliminar la categorización de Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva que recaía sobre parte de esta parcela. Al estar totalmente urbanizada no son terrenos que precisen de protección por sus valores económicos, concretamente para aprovechamientos agrarios, tal y como define el TRLOTENC. Por tanto se aumentó el SUCO al norte englobando la totalidad de la parcela.

4.- Se detectan modificaciones en los tipos edificatorios asignados en varias manzanas de Pedro Álvarez.

Se trata de un error material que ha sido subsanado.

5. En el AR-02 Iglesia del Socorro (anterior AR-02 El Socorro), 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.

Efectivamente este aspecto se debe a un error material que ha sido subsanado considerando la calificación asignada anteriormente a la Cripta de El Socorro.

6. Con respecto al AR-05 Santo Domingo se detecta que se han realizado modificaciones en la ordenación sin justificación alguna y además lo que parece ser un error gráfico en las fichas de la Memoria donde se trama de diferente manera la parcela 06-003 con respecto a los planos de ordenación pormenorizada. No se alcanza el total de la superficie de espacio libre planteado para el cumplimiento del estándar mínimo.

Con respecto al color representado de la pieza 06-003 se ha corregido lo que efectivamente era un error gráfico de la ficha de la Memoria de Ordenación. En cuanto a los cambios en la ordenación, la modificación más significativa era la localización de uno de los espacios libres, que se traslada de la parcela 06-005 a la 06-006. Se ha restablecido la localización que figuraba en el documento de Aprobación Provisional. El cumplimiento de estándares de espacios libres, dotaciones y equipamientos se ha justificado por cada ámbito territorial, no obstante este asentamiento cumple por sí sólo dicho estándar.

7. 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 no deben permitirse.

El cuadro numérico ha sido revisado y corregido. Por otra parte se ha solucionado la ordenación de las parcelas edificables con acceso a través de espacio libre, constatando que la totalidad de ellas presenta acceso rodado por medio de camino o vía.

8. Con respecto al AR-22 Peñuelas II:

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 no debe permitirse.

Se ha revisado la ordenación propuesta con respecto a la estructura de la propiedad y a las vías y caminos existentes, y se ha constatado que todas las parcelas tienen acceso desde vía rodada sin necesidad de acceder por medio del espacio libre con código TC-65-005.

9. Se ha modificado la leyenda de los planos al menos en los planos de Ordenación Pormenorizada: Categorización y Ámbitos de Gestión y los de Zonificación.

El cambio en la leyenda de los planos viene precedido principalmente por la sistematización y codificación realizada que implica nuevos datos y requiere del reajuste de la representación gráfica.

10.- *Se ha modificado parte del grafismo en planos, resultando en ocasiones más claro el empleado en el documento anterior, la distinción de UA, AUA, AUE con el resto en ocasiones no es muy clara.*

En primer lugar se han eliminado las Actuaciones Urbanísticas Expropiatorias tal y como se especifica en la justificación del punto 100 del Informe del Servicio Jurídico. Por otra parte el grafismo de las líneas de delimitación de UAs se han modificado resultando similares al documento anterior (Aprobación Provisional). Finalmente el grafismo de las AUAs se ha realizado para que no de lugar a error con las otras delimitaciones.

11. *En los planos de Ordenación Pormenorizada no coinciden las tramas fijadas en las leyendas de los planos con las reflejadas en la ordenación, son confusas, al menos se detectan: Sistema Local Viario Compartido, Sistema Local Peatonal, Espacio Libre, Equipamientos,...*

Este aspecto ha sido revisado y subsanado, fundamentalmente en la leyenda y tramas grafiadas de planos, para que su lectura sea inmediata.

12. *En los planos de Ordenación Pormenorizada. Categorización y Ámbitos de Gestión no se han tramado los Espacios Libres Privado tal y como si se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada, Zonificación y como también se reflejaban en el documento de aprobado provisionalmente.*

Se ha corregido este aspecto volviendo a representar los Espacios Libres Privados en los planos de *Categorización y Ámbitos de Gestión*.

13.- *En los planos de OP es incorrecta el tipo de línea que se ha empleado para marcar los Planes Especiales de Ordenación.*

Dicho aspecto ha sido corregido para que coincida la línea de delimitación representada en el plano y con la que aparece en su leyenda correspondiente.

14.- *Se deben revisar los planos de Ordenación Propuesta del documento 4.3 Fichero de Ámbitos y Sectores ya que se detectan varios que no se encuentran a la escala numérica definida en la leyenda y a su vez en algunos tampoco coincide con la barra de escala gráfica. Como ejemplo se mencionan los ámbitos, TC-19, TC-21, TC-22, TC-26.*

Este aspecto ha sido subsanado. Se ha eliminado la escala numérica definida y por otro lado se ha constatado que el dibujo corresponde con su escala gráfica correspondiente.

15.- *Se han realizado cambios de nombres, códigos con respecto al documento anterior que en la mayor parte de los casos no responden al Dictamen de la PT. Se detectan al menos:*

a. *En la NOE se establece una codificación en el art. 01.01.08 que al menos en el caso del Suelo Rústico de Protección Agraria es incorrecta ya que se asigna a una de las subcategorías la denominación Extensiva y el código SRPAe cuando en realidad es Intensiva y debería ser SRPAi tal y como se refleja en la misma NOE y en la leyenda del plano de Clasificación de Suelo. El citado código SRPAe se emplea también en la ordenación del plano de Clasificación de Suelo.*

Se trata de un error gráfico que ha sido subsanado tanto en la Normativa de Ord. Estructural como en el plano de Clasificación de Suelo.

b. La etiqueta que se emplea en el plano de OP-01/05 para la AUExp del SRAR Roma es TC-002 cuando debería ser TC-115 tal y como está en la Memoria de Ordenación, pág. 73 y en la Organización de la Ejecución Pública del Plan, folio 020.

Se trata de un error gráfico que ha sido subsanado

c. En la asignación de la nueva codificación, en los planos de ordenación pormenorizada, se ha detectado que el uso Residencial se ha subdividido en Unifamiliar (RU) y Colectiva (RC) cuando en el anterior documento no se realizaba dicha distinción, debe fijarse claramente esta cuestión y su alcance ya que en la normativa para gran parte de los tipos edificatorios a los que se le está asignando RU se permite también la categoría colectiva.

Esta nueva subdivisión se ha incorporado para establecer el uso prioritario asignado de las parcelas y/o manzanas, no obstante se permitirán y serán totalmente compatibles el resto de categorías residenciales expresadas en la normativa específica de cada tipo edificatorio (NOP).

d. Este último aspecto a su vez enlaza con las nuevas codificaciones de manzanas introducidas en este documento donde para las dotaciones en lo que se denomina uso pormenorizado se fija la etiqueta EQ, cuando el uso sería el comunitario y con el art. 02.11.02 erróneo ya que la etiqueta que en él se recoge es D.

Se ha corregido este aspecto tal y como se expresa en el punto 12 del Dictamen. Por un lado a las Dotaciones en los planos de ordenación pormenorizada se les ha asignado el código DT, frente a los Equipamientos (privados) que se les aplica el código EQ. Este aspecto se expresa en el capítulo 02.11 de la NOP.

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

Se ha incorporado la referida ficha al Fichero de Ámbitos y Sectores.

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

Inicialmente se habían incluido dichas edificaciones catalogadas al estimar que complementaban la información urbanística del municipio y además clarificaban ciertas decisiones de ordenación, principalmente en la definición de las alineaciones. No obstante no ha habido informe del Cabildo al respecto, por lo que se ha optado por excluir dichas edificaciones de los planos de ordenación pormenorizada para evitar problemáticas en cuanto a su ámbito competencial.

***NUEVAS OBSERVACIONES DE ORDEN JURÍDICO**

- 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.

Se ha modificado la redacción del apartado 06.02.03 de la Organización de la Ejecución Pública del Plan considerando únicamente un tipo de Actuación Urbanística Aislada (AUAs) que en este caso si se ajusta a las determinaciones del referido art. 145 del TRLOTENC.

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

La redacción del referido apartado ha sido modificada para que se ajuste al artículo 163 del TRLOTENC.

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

No se ha localizado la deficiencia referida.

13.02.12.- CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO (CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL)

13.1.- No consta la programación del Plan Director de las Necesidades Infraestructurales vinculadas al ciclo del agua (DT 7ª 1 NOE)

Señala que 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.

Finalmente se ha incorporado un párrafo al apartado 06.02.01. Instrumentos de desarrollo de iniciativa privada, donde se establece un plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del presente Plan General, para formular, tramitar y aprobar el Plan Director de Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua, en coherencia con la DT 7ª.

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

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

Se ha añadido dicha consideración en los apartados 09.03.01 y 09.03.02 de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

13.12.- Incorporar al Informe de Sostenibilidad Económica (Memoria) un apartado en el que se valore la cuantía estimada de las posibles indemnizaciones identificadas en la Memoria.

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

Se ha añadido dicha consideración en el apartado 09.04.01 de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

14. Debe incorporarse en la Memoria (Informe de Sostenibilidad Económica) un apartado en el que se identifiquen las determinaciones de planeamiento que impidan o limiten derechos que puedan ser susceptibles de generar derechos indemnizatorios o, en caso contrario, la declaración expresa de su inexistencia.

Sigue sin subsanarse esta consideración vinculada al punto 13.12 anterior.

Se ha añadido dicha consideración en el apartado 09.04.01 de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

15.2. Debe introducirse entre las determinaciones de la ficha del sector SOC-02 La Miravala Actividades Económicas la previsión de que al menos un 20% del total de su superficie incluya parcelas con unas dimensiones mínimas no superiores a los 300 m², en aplicación del artículo 7.1 LMU.

Se ha subsanado este aspecto introduciendo la referida determinación en la ficha correspondiente.

15.3. Se detecta error material en la ficha del sector SOC-02 La Miravala Actividades Económicas al hacer referencia en dos ocasiones a la ficha TEG-02.

Este aspecto ha sido subsanado haciendo referencia al sector SO-17 La Miravala II.

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

Las Actuaciones Urbanísticas previstas en el documento no se ajustan al artículo 145 del TRLOTENC, ni en cuanto a la distinción establecida, ni en cuanto a su contenido.

Se han unificado la totalidad de las Actuaciones Urbanísticas al tipo Actuación Urbanística Aislada (AUAI). Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas se han redelimitado ciñéndose exclusivamente a la urbanización propuesta.

Por otro lado se ha modificado la redacción del apartado 06.02.03 de la Organización de la Ejecución Pública del Plan considerando únicamente un tipo de Actuación Urbanística Aislada (AUAI) que en este caso si se ajusta a las determinaciones del referido art. 145 del TRLOTENC.

156. Con respecto al artículo 18.3 (ahora 01.02.10) de la NOE se requiere para los ámbitos de gestión de propietario único, la necesaria realización de operaciones de reparcelación que correspondan, a través de convenio de gestión concertada.

Se ha modificado la redacción del articulado incluyendo dicho aspecto.

162. Con respecto al artículo 57.1 (ahora 01.04.08.1) de la NOE se requiere que el requisito de que el uso de hostelería se encuentre ligado a la explotación agraria se establezca en el punto 1 y no en el 3 relativo a edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Se ha modificado la redacción del articulado incluyendo dicho aspecto.

163. Con respecto al artículo 82 (ahora 01.04.34) de la NOE, en SRAR sólo se admitirán los usos comerciales o industriales preexistentes o los vinculados a las actividades agrarias.

Se ha incluido dicho aspecto para el uso industrial. Se estima que para el uso comercial (terciario) ya se encuentra reflejada dicha consideración.

165. Con respecto al artículo 78.6 (ahora 01.04.30.6) de la NOE, el uso residencial en el suelo rústico de protección agraria tradicional no puede permitirse. El uso residencial preexistente quedará, en su caso, en régimen de fuera de ordenación. La redacción aportada es equívoca.

Se ha modificado la redacción de dicha consideración eliminando la salvedad realizada. No obstante las viviendas existentes quedarán sometidas al régimen de fuera de ordenación.

166. Con respecto al artículo 79.6 (ahora 01.04.31) de la NOE, el suelo rústico de protección agraria intensiva debe permitir las intervenciones de edificación relacionadas con la producción, la transformación y la comercialización de las producciones agrarias o ganaderas.

No considera subsanado dicho aspecto.

Se entiende que el articulado descrito si recoge el aspecto señalado.

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

No se considera subsanado al mantenerse las consideraciones jurídicas.

Para solventar dicho aspecto se han remitido los referidos artículos de las NOP (arts. 02.03.17, 02.04.18, 02.05.18, 02.06.18, 02.07.18, 02.08.18 y 02.09.18) a las determinaciones que se expresan en el artículo 01.03.17 de las NOE con respecto al Régimen de Fuera de Ordenación. A su vez este último artículo mencionado ha sido modificado para evitar las cuestiones señaladas en el informe.

168.3. El Régimen de fuera de ordenación establecido en estos artículos no puede permitir la ampliación de las edificaciones situadas sobre parcelas calificadas como espacio libre o viario.

Para solventar dicho aspecto se han remitido los referidos artículos de las NOP (arts. 02.03.17, 02.04.18, 02.05.18, 02.06.18, 02.07.18, 02.08.18 y 02.09.18) a las determinaciones que se expresan en el artículo 01.03.17 de las NOE con respecto al Régimen de Fuera de Ordenación. A su vez este último artículo mencionado ha sido modificado para evitar las cuestiones señaladas en el informe.

170. Debe clarificarse el plazo para el que se programa el PGO: si es de 10 años según el documento Organización de la Ejecución Pública del Plan, 8 años según el artículo la NOE o 10 años según epígrafe 2.2.2 de la Memoria de Ordenación.

La totalidad de los documentos han sido revisados para que conste en todos ellos un plazo de 10 años.

243. Con respecto al artículo 145 de las NOP, los espacios libres solo podrán ser cambiados a otros usos comunitarios mediante la correspondiente tramitación y aprobación del procedimiento de alteración de planeamiento que corresponda. La consideración no se ha subsanado estableciendo una redacción equívoca. Se mantiene la mención a los servicios colectivos dotacionales que en el documento corregido englobaba los espacios libres.

El artículo referido hace mención exclusivamente a las Condiciones Generales de las Dotaciones que en la totalidad del documento se han diferenciado de Equipamientos y Espacios Libres, tal y como solicitaba el Dictamen en su punto 12. El apartado 2 de este artículo indica que el uso concreto a asignar (educativo, cultural, sanitario, etc.) en estas dotaciones se hará de acuerdo a las necesidades que a ese respecto pueda tener el Ayuntamiento. No obstante no se refiere a los espacios libres los cuales no podrán acogerse a tal flexibilidad ya que se han diferenciado de las dotaciones (artículo 02.11.03). Es por ello que se estima solventada dicha deficiencia.

245. En el informe de contestación de alegaciones del modelo 4 se afirma que se corregiría la redacción del artículo 110 NOP para establecer un retranqueo a linderos de 3 metros en edificación aislada extensiva y evitar así situaciones de fuera de ordenación. Sin embargo la redacción de dicho artículo no ha sido modificada.

Tal y como se establecía en el informe de contestación de alegaciones se ha corregido el retranqueo a linderos a 3 metros de la edificación aislada extensiva para evitar situaciones de fuera de ordenación. Esta modificación implica a su vez el cambio de los retranqueos del subtipo intensivo igualmente a 3 metros, ya que no parece coherente mantener 5 metros de retranqueo para este subtipo cuando está previsto para parcelas de menor dimensión que las del subtipo extensivo.

246. Respecto a la alegación con registro de entrada en la Administración municipal 2009-012905, existe una contradicción entre la respuesta otorgada en el informe de contestación de alegaciones y la ordenación de los planos P-08 y Z-08.

En la contestación a la alegación 2009-012905 (2831) se especifica que la vía propuesta en el asentamiento es imprescindible para garantizar el acceso a algunas parcelas. Para minimizar la afección se aceptó la reducción de la referida vía pasando de 9,5 m. a 8 m. se ha modificado la sección de dicha vía para que se ajuste a la contestación de esta alegación.

247. Respecto a la alegación con registro de entrada en la Administración municipal 2011-000325, que se relacionan con registro de entrada 2007-0007422, deberá procederse a justificar las razones por las que, habiéndose aceptado la alegación en primera instancia, en el documento objeto de aprobación provisional se altera de nuevo la ordenación.

En la contestación a la alegación 2007-0007422 se aceptaba incluir una parcela como tipo ADCE de 3 plantas. Se ha modificado la ordenación asignando a dicha parcela el tipo Adosada Cerrada de 3 plantas (Ver pieza TC-09-039)

248. En el informe técnico de contestación de la alegación con registro de entrada 2009-009598 se otorga una respuesta que no corresponde con la plasmada en la ordenación. Deberá corregirse esta contradicción y justificarse los cambios.

La alegación 2009-009598 solicitaba la redelimitación de la Unidad de Actuación POR-02 Vera del Barranco de Los Rodeos, excluyendo la edificación existente. En su momento se aceptó excluir la edificación referida del ámbito.

Con la ordenación propuesta en el documento de Aprobación Provisional se estimó conveniente eliminar esta Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado, quedando finalmente los terrenos clasificados y categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria. Esta decisión se tomó tras constatar que gran parte del ámbito referido posee pendientes considerables entre el 20 y 50% (ver clinométrico), por lo que su ocupación con un nuevo desarrollo urbano no se creyó conveniente. De ahí su recategorización.

249. Respecto a la UA TEG-25, su delimitación deberá ajustarse a las consideraciones vertidas en el informe técnico municipal de fecha 27 de enero de 2011 que considera que en su interior existe una edificación ejecutada con licencia urbanística municipal y que cuenta con todos los servicios para su consideración como urbano consolidado.

Se 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.

13.02.13.- CORRECCIONES RELATIVAS A LOS INFORMES SECTORIALES

244.- *Se refiere a puntualizaciones sobre los Informes Sectoriales recabados a otras administraciones públicas y emitidos formalmente*

244.1.- *Sobre el Informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 7 de marzo de 2011*

Se ha procedido a la subsanación de las rectificaciones exigidas en el citado Informe (Ver la justificación detallada que figura a continuación)

244.2.- *Sobre el Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 24 de marzo de 2011*

Se han hecho las rectificaciones precisas para el mantenimiento de las condiciones de servicio de la carretera TF-13 y la ordenación vigente derivada de las obras de mejora de dicha carretera, recientemente realizadas.

244.3.- *Sobre Informe de la Dirección General de Aviación Civil*

Se han incorporado las determinaciones exigidas por esa Dirección General relativas a las Servidumbres Aeronáuticas provocadas por las operaciones ligadas al Aeropuerto de Los Rodeos. A continuación se detallan las deficiencias detectadas y las modificaciones o incorporaciones efectuadas.

Afecciones acústicas:

- *No se recogen correctamente las huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte, en el plano de ordenación estructural E-02 “Usos Globales de Suelo y Elementos Estructurales” y en los planos de ordenación pormenorizada OP-01 11 “Categorización y Ámbitos de Gestión” y OP-02 11 “Zonificación”.*

En ambos planos mencionados se ha grafiado la Propuesta de Huellas de Ruido contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E nº 219, de 12 de septiembre)

- *No se hace referencia expresa en la Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural a que:*
 - *En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.*
 - *En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado afectados por la huella sonora (unidades de Actuación PO-17 “VERA DEL BARRANCO DE LA PADILLA” y PO-19 “MOLINO VIEJO”), no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria como condición para la consolidación de dichos suelos, la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.*

Dichos aspectos han sido incluidos en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

- *Si bien en los artículos 01.06.04 y 01.06.05 se hace referencia a que para la concesión de licencias será necesaria la insonorización de las construcciones conforme al CTE, no se recoge expresamente que el titular del aeropuerto no correrá con los gastos de insonorización.*

Este aspecto ha sido incluido en los referidos artículos de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

- *No se hace referencia expresa en las fichas de los ámbitos PO-17 “VERA DEL BARRANCO DE LA PADILLA” y PO-19 “MOLINO VIEJO” a que en estos ámbitos no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.*

Este aspecto ha sido incluido en las fichas de los ámbitos referidos.

- *Si bien en las fichas de desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado mencionados se hace referencia a que es necesaria como condición para la consolidación del suelo, la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, no se recoge expresamente que el titular del aeropuerto no correrá con los gastos de insonorización.*

Este aspecto ha sido incluido en las fichas de los ámbitos referidos.

- *El Ayuntamiento de Tegueste no ha acreditado, mediante el correspondiente certificado o documento oficial, que:*

- Los suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados afectados por las huellas de ruido del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte en los que se permiten los usos residenciales dotacionales educativos o sanitarios correspondían con Suelos Urbanos en el vigente planeamiento general de Tegueste (Adaptación Básica), y se permitan dichos usos.

- En los Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados afectados por las huellas de ruido del Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte no se produce un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales no dotacionales educativos o sanitarios respecto al vigente planeamiento general de Tegueste (Adaptación Básica).

...Parece deducirse (tras consulta realizada) que los terrenos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en la zona de “LOS RODEOS” (PO-09-Cruz Chica), se corresponden con Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional del planeamiento vigente.

El Ayuntamiento de Tegueste deberá acreditar la correspondencia entre la ordenación de los referidos terrenos de la Adaptación Básica con la realizada en esta Aprobación Definitiva. Ciertamente existe una discrepancia entre la ordenación de la Cruz Chica, de la Adaptación Básica donde se categoriza como SRP Agraria Tradicional, y de la Aprobación Definitiva reflejada como Suelo Urbano Consolidado. No obstante se considera inadecuado categorizar dicho

ámbito como Suelo Rústico de Protección Agraria cuando los terrenos no se ajustan a la definición que hace el TRLOTENC al respecto:

Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

1. *Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola*

El conjunto referido consta de parcelas residenciales donde no se realiza actividad agrícola de relevancia. Por otra parte no parece adecuado categorizar dichos terrenos como Suelo Rústico de Protección Agraria, cuando las parcelas de este núcleo, pertenecientes al municipio colindante de La Laguna, están consideradas como Suelo Urbano por su PGO correspondiente.

Servidumbres Aeronáuticas:

- *Tanto en el plano de Ordenación Estructural E-02 “Usos globales de Suelo y Elementos Estructurales” como en los planos de Ordenación pormenorizada OP-01 11 “Categorización y Ámbitos de Gestión” y OP-02 11 “Zonificación” no se recogen correctamente las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de La Cruz de Taborno, por tanto dichos planos deberán modificarse para recoger las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte y de la y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de La Cruz que se adjuntan como Anexo II al presente informe.*

En ambos planos mencionados se ha grafiado la Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VO/DME de La Cruz contenida en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (B.O.E nº 219, de 12 de septiembre)

- *Con respecto a la Superficie Horizontal Interna y Superficie Cónica.*

Se estima que se puede producir vulneración de las Superficies Horizontal Interna y Cónica por las construcciones que pudieran permitirse, entre otros ámbitos, en:

- *parte del SRPH “Las Cuevas”*
- *parte de los terrenos en el límite sureste del término municipal clasificados como SRPP Geológica y SRPP Arbolada.*
- *parte de los terrenos clasificados como SR de ENP “Parque Rural de Anaga” al norte del casco urbano de Tegueste.*

En el Artículo 01.03.28 Limitaciones urbanísticas de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural se especifica lo siguiente:

- 1.- *Las construcciones e instalaciones en todas sus clases y categorías (incluyendo aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, estructuras que precisen ser ubicadas en*

plataformas elevadas, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos y señalizaciones de todo tipo) no podrán vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de la Cruz de Taborno representadas en los planos de ordenación.

2.- En los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado no se podrán realizar nuevas construcciones, o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura, que sobrepasen las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte, salvo que un Estudio Aeronáutico avalado por la autoridad competente en materia de seguridad aeronáutica justificara su procedencia.

3.- En los ámbitos de suelo rústico afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte no se podrán realizar nuevas construcciones o instalaciones, modificaciones del terreno o implantar cualquier tipo de objeto fijo ni aumentar en altura los existentes, salvo que un Estudio Aeronáutico realizado por el promotor y avalado por la autoridad competente en materia de seguridad aeronáutica justificara su procedencia.

4.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de materialización en los terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas será el definido en este Plan General una vez se apliquen, en su caso, las condiciones fijadas en el informe del Ministerio de Fomento que preceda a la licencia municipal. La eventual restricción de aprovechamiento urbanístico que de la aplicación de dicho informe resulte no generará derecho indemnizatorio alguno.

5.- No se permitirá ninguna instalación que pueda emitir o producir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de Tenerife Norte. Tampoco se permitirán usos e instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

6.- Todas las intervenciones que se proyecten en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte deberán prever la incidencia de las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas y de las fuentes de luz artificial para evitar molestias a las tripulaciones de las aeronaves y riesgos que afecten a la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

7.- La instalación de cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas requerirá la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea. Las eventuales restricciones que de la aplicación de dicha autorización resulten no generarán derecho indemnizatorio alguno, salvo cuando afecten a derechos ya patrimonializados.

8.- En general, la realización de cualquier construcción, estructura o elemento fijo y la instalación de los medios necesarios para su ejecución en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte requerirá la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

Por otro lado con respecto a las Servidumbres Aeronáuticas el apartado 03.08.02.02 de la Memoria de Ordenación específica lo siguiente:

Se han detectado zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

Los terrenos categorizados como Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados que vulneran dichas servidumbres aeronáuticas, eran suelos urbanos en la vigente Adaptación Básica, es decir no ha habido reclasificación de suelos rústicos a urbanos que incumplan las referidas limitaciones.

Por otro lado no se ha aumentado la altura de las edificaciones en relación con lo dispuesto en el PGO vigente (Adaptación Básica).

- *Con respecto a las Superficies de limitación de alturas de instalaciones Radioeléctricas.*

Se estima que se puede producir vulneración de las Superficies de Limitación de Alturas del Equipo localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LOC/ILS) por las construcciones que pudieran permitirse, entre otros ámbitos, en:

- SUCO PO-09-CRUZ CHICA
- SUCO EL PORTEZUELO
- PO-20 CAMINO DEL PORTEZUELO
- SRPA_t LOMO DE LAS CASAS Y CRUZ CHICA
- SRPH LA PADILLA
- SRPP_a CASTAÑO
- SRPP_g EL PÚLPITO
- SRPP_a PORTEZUELO

Se estima que se puede producir vulneración de las Superficies de Limitación de Alturas del Centro de emisores VHF al noreste del núcleo urbano de EL PORTEZUELO por las construcciones que pudieran permitirse, entre otros ámbitos, en:

- SRPP_g LAS VUELTAS
- SRPP_a EL PÚLPITO

Se estima que se puede producir vulneración de las Superficies de Limitación de Alturas del Equipo medidor de distancias GP/DME asociado al sistema de aterrizaje ILS por las construcciones que pudieran permitirse, entre otros ámbitos, en:

- SRPP_g EL PÚLPITO
- SRPP_a PORTEZUELO y PÚLPITO
- SRPH LAS CUEVAS
- SRPA_t VALLE DEL CUERVO

Ver el Artículo 01.03.28 Limitaciones urbanísticas de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Por otro lado con respecto a las Servidumbres Aeronáuticas el apartado 03.08.02.02 de la Memoria de Ordenación específica lo siguiente:

Se han detectado zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

Los terrenos categorizados como Suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados que vulneran dichas servidumbres aeronáuticas, eran suelos urbanos en la vigente Adaptación Básica, es decir no ha habido reclasificación de suelos rústicos a urbanos que incumplan las referidas limitaciones.

Por otro lado no se ha aumentado la altura de las edificaciones en relación con lo dispuesto en el PGO vigente (Adaptación Básica).

Otras Consideraciones:

- *No se hace referencia expresa en las Normas Urbanísticas del PGO a que:*
 - *Las propuestas de nuevos planteamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Tegueste que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Norte y de la Instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME, de la Cruz de Taborno (Tenerife), deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial.*
 - *En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de ordenación de Tegueste, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.*
 - *En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.*
 - *Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc, o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.*

Se han considerado dichos aspectos en las Normas Urbanísticas del PGO.

- *El Ayto. de la Villa de Tegueste no ha acreditado mediante certificado o documento oficial que en los suelos Urbanos Consolidados y No Consolidados en los que las construcciones propuestas pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife-Norte no se aumenta la altura de las edificaciones en relación con el vigente Plan General. (Habrá que justificar igualmente la correspondencia entre la ordenación de los referidos terrenos, que alberguen construcciones que vulneren las servidumbres, de la Adaptación Básica con la realizada en esta Aprobación Definitiva)*

El Ayuntamiento de Tegueste deberá acreditar la correspondencia entre la ordenación de los referidos terrenos de la Adaptación Básica con la realizada en esta Aprobación Definitiva. Ciertamente existe una discrepancia entre la ordenación de la Cruz Chica, de la Adaptación Básica donde se categoriza como SRP Agraria Tradicional, y de la Aprobación Definitiva reflejada como Suelo Urbano Consolidado. No obstante se considera inadecuado categorizar dicho ámbito como Suelo Rústico de Protección Agraria cuando los terrenos no se ajustan a la definición que hace el TRLOTENC al respecto:

Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

- 1. Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola*

El conjunto referido consta de parcelas residenciales donde no se realiza actividad agrícola de relevancia. Por otra parte no parece adecuado categorizar dichos terrenos como Suelo Rústico de Protección Agraria, cuando las parcelas de este núcleo, pertenecientes al municipio colindante de La Laguna, están consideradas como Suelo Urbano por su PGO correspondiente.

244.4.- Sobre Informe de la Dirección General de Aviación Civil de 24 de junio de 2013

De acuerdo a lo exigido en el redactado de los citados informes e ha procedido a realizar las rectificaciones documentales siguientes:

04.- Normativa de Ordenación Estructural

En el Art.01.01.04 se ha recuperado el párrafo 8 de la versión anterior de acuerdo a lo señalado en la página 11 del Informe.

En el Art.01.01.04 se ha recuperado el párrafo 9 de la versión anterior de acuerdo a lo señalado en la página 20 del Informe.

En el Art.01.01.07 se ha recuperado el párrafo 5 de la versión anterior de acuerdo a lo señalado en la página 20 del Informe.

En el Art.01.03.28 se ha ampliado el párrafo 1 de acuerdo a lo señalado en la página 21 del Informe.

En el Art.01.04.03 se ha recuperado el párrafo 7 de la versión anterior de acuerdo a lo señalado en la página 12 del Informe.

En el Art.01.06.03 se ha recuperado el párrafo 3 de la versión anterior como epígrafe 2 de acuerdo a lo señalado en la página 11 del Informe.

En el Art.01.06.04 se ha añadido un nuevo párrafo 3 para que las edificaciones existentes en las superficies clasificadas como Suelo Urbano Consolidado y que están afectadas por la huella sonora aeroportuaria no puedan incrementar su aprovechamiento, tanto en edificabilidad ni en altura, de acuerdo a lo señalado en la página 8 del Informe.

Se ha incluido también una referencia a esta situación en el párrafo 03.04.05.05 de la Memoria Justificativa de la Ordenación.

En el Art.01.06.05 se ha añadido un nuevo párrafo 3 para garantizar que los costes derivados de la aplicación de medidas de insonorización en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado afectados por la huella sonora aeroportuaria correspondan al promotor de la edificación.

05.- Planos de Ordenación Estructural

Se ha corregido el plano de ordenación estructural E02 Usos Globales del Suelo y Elementos Estructurales, que tiene la condición de determinación urbanística, para reflejar específicamente las afecciones sobre el territorio derivadas por Servidumbres Aeronáuticas. En particular, las superficies naturales del terreno afectadas que vulneran dichas servidumbres y la Huella Sonora Aeroportuaria.

13.02.14.- CORRECCIONES RELATIVAS AL INFORME DEL CABILDO INSULAR

Se expone a continuación la justificación de las correcciones efectuadas en relación al Informe Institucional emitido por el Cabildo Insular de Tenerife

244.- Se refiere a puntualizaciones sobre los Informes Sectoriales recabados a otras administraciones públicas y emitidas formalmente

244.1.- Sobre el Informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 7 de marzo de 2011

Se ha procedido a la subsanación de las rectificaciones exigidas en el citado Informe

244.1.01.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Planes Insulares

a) Se cuestiona la clasificación y categorización realizada por el PGO de Tegueste por no ser exactamente igual a la zonificación establecida por el PIO de Tenerife.

Se ha procedido a justificar la readscripción realizada de acuerdo a lo prescrito en el Art. 2.3.3.2 del *PIO de Tenerife* ya que las superficies cuestionadas no cuentan a la fecha con cubierta arbolada, según se ha comprobado mediante ortofoto reciente.

b) El sector de Los Laureles incluido en el Conjunto Histórico Artístico no cumple las condiciones de consolidación vigente

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. El área se ha recategorizado como Suelo Urbano No Consolidado, trasladando la ordenación final a lo que establezca la revisión del Plan Especial de Protección que exige este PGO.

c) Se cuestiona la clasificación como Suelo Urbano Consolidado del área del Baldío

Dicho ámbito que contiene numerosas edificaciones y accesos compartidos, rodados y peatonales, consta como Suelo Urbano Consolidado en el documento de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Tegueste, que es la ordenación urbanística vigente desde 2004. Por tanto, así ha sido reconocido de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

d) Se exige la mejora de la reordenación de la Unidad de Actuación TEG-32 del Pinar para lograr la mejora de la estructura urbana y la redotación del área.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha redefinido la trama viaria y relocalizado las dotaciones previstas.

e) No se ha justificado convenientemente la reclasificación de suelo rústico en urbanizable con destino residencial en el SOC-01 de La Miravala

Dicha reclasificación se ha justificado exhaustivamente de acuerdo al punto 13.02.06. Rectificación 102 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

*f) Se exige la reclasificación del ámbito de la Miravala II como Suelo Rústico ya que se considera que el núcleo del Socorro no tiene carácter estratégico de acuerdo al **PIO de Tenerife**.*

La clasificación realizada ha quedado convenientemente justificada de acuerdo al punto 13.02.06. Rectificación 103 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

g) Se señala que la Unidad de Actuación PAL-6 José del Castillo debe volver a clasificarse como Suelo Rústico.

Dicha Unidad de Actuación se ha ajustado de acuerdo a lo definido en el punto 13.02.06. Rectificación 75 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

*h) Especificar las limitaciones de los usos industriales admisibles en áreas residenciales incluyendo las limitaciones de ruidos y emisión de partículas según Arts. 3141 y 3142 del **PIO de Tenerife**.*

Se ha procedido a la corrección solicitada en la determinación de las características normativas del uso industrial. Ver Art. 01.03.12 de la Normativa de Ordenación Estructural.

i) Corregir en la normativa de ordenación estructural las determinaciones relativas al uso turístico

Se ha procedido a la corrección de lo solicitado teniendo en cuenta también el recientemente aprobado **Reglamento de Alojamientos Turísticos**.

j) Eliminar las viviendas localizadas a lo largo del camino de La Cairosa del asentamiento rural de Lomo de Las Rías.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha reducido ese asentamiento rural en consecuencia y ajustado a lo expresado en la Rectificación 122 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

k) Reclasificar como suelo rústico parte del asentamiento de Molina, incluyendo el conjunto de viviendas que se encuentran en el margen este de la carretera insular

Se considera que dicho asentamiento cumple con todas las condiciones establecidas por el **PIO de Tenerife** y por tanto, debe mantenerse en la ordenación. Se ha ajustado a lo expresado en la Rectificación 124 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

l) Eliminar en La Padilla Alta las dos parcelas aisladas localizadas al sur del asentamiento

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Las parcelas citadas se han extraído del asentamiento pasando a recategorizarse como Suelo Rústico y quedando en situación de fuera de ordenación en consecuencia.

m) Eliminar el asentamiento de Peñuelas por no contar con suficiente concentración edificatoria

Se considera que dicho asentamiento cumple con todas las condiciones establecidas por el **PIO de Tenerife** y por tanto, debe mantenerse en la ordenación. No obstante, se ha procedido a su ajuste y la redefinición de sus dotaciones de acuerdo a lo exigido por la Rectificación 133 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

n) Eliminar el asentamiento de Lomo de Los Riveros por no contar con suficiente concentración edificatoria

Se considera que dicho asentamiento cumple con todas las condiciones establecidas por el **PIO de Tenerife** y por tanto, debe mantenerse en la ordenación. No obstante, se ha procedido a su ajuste y la redefinición de sus dotaciones de acuerdo a lo exigido por la Rectificación 135 de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

o) Se exige la adecuación de la parcela mínima admisible de cada asentamiento a la naturaleza del mismo

Se ha estudiado y justificado en detalle la realidad parcelaria de todos los asentamientos incluidos en este instrumento de planeamiento, realizando el ajuste normativa correspondiente de acuerdo a lo señalado en la Rectificación 204 y siguientes de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

p) Se exige la adecuación de la edificabilidad máxima admisible de cada asentamiento a la naturaleza del mismo

Se ha estudiado y justificado en detalle la realidad parcelaria de todos los asentamientos incluidos en este instrumento de planeamiento, realizando el ajuste normativa correspondiente de acuerdo a lo señalado en la Rectificación 204 y siguientes de este Informe Técnico de contestación a las rectificaciones exigidas por el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de 18 de octubre de 2011.

q) Realizar correcciones en la normativa correspondiente al Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada

q1) Especificar donde se pueden realizar los usos recreativos en esta categoría de suelo

Se ha hecho una aclaración al respecto en el punto 4 del Art. 01.04.26 de la Normativa de Ordenación Estructural.

q2) Se señala que los usos educativo y cultural solo se admiten donde el planeamiento lo admita expresamente

Se añade un párrafo aclaratorio al respecto. Ver el punto 5 del Art. 01.04.26, de acuerdo a la nueva numeración.

q3) Se considera que el cultivo de árboles frutales como uso es innecesario que se especifique ya que se puede considerar incluido en el uso agrícola mantenimiento de cultivos

Ese uso es una especificación que viene del planeamiento aprobado con anterioridad y ha sido una reivindicación del propio Ayuntamiento que se definiera para que no hubiera dudas al respecto.

q4) Se define que el uso turístico está prohibido en esta categoría

Se procede a eliminar la referencia en la redacción del artículo. Ver el punto 5 del Art. 01.04.26, de acuerdo a la nueva numeración establecida para Normativa de Ordenación Estructural.

q5) Se señala que el uso residencial para personal de vigilancia debe definirse exactamente en el plan.

Se considera que la aplicación está perfectamente definida de acuerdo a lo prescrito en el articulado y parece un exceso establecer la concreción de que inmuebles son los que lo admitirían.

q6) Se aportan una serie de incongruencias referentes a disparidades entre lo especificado en tablas y texto

Se ha procedido a revisar ambos elementos de la normativa para eliminar incongruencias.

r) Realizar correcciones en la normativa correspondiente al Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica

r1) Especificar donde se pueden realizar los usos recreativos en esta categoría de suelo

Se ha hecho una aclaración al respecto en el punto 4 del Art. 01.04.27 de la Normativa de Ordenación Estructural.

r2) Se señala que el uso residencial para personal de vigilancia debe definirse exactamente en el plan.

Se considera que la aplicación está perfectamente definida de acuerdo a lo prescrito en el articulado y parece un exceso establecer la concreción de que inmuebles son los que lo admitirían.

r3) Se explica que en la tabla resumen se permiten una serie de usos que no constan en el redactado del artículo correspondiente

No se entiende la apreciación ya que los usos que supuestamente faltan (hidráulicos, saneamiento, energía) si están contemplados en la redacción del artículo. Ver Art 01.04.27.de la Normativa de Ordenación Estructural.

s) Realizar correcciones en la normativa correspondiente al Suelo Rústico de Protección Agraria

s1) Se señala que los usos comunitarios solo pueden ser los existentes

El Art. 4.5 de la Ley de Medidas Urgentes establece esta posibilidad y dado que ha entrado en vigor posterioridad a la aprobación del *PIO de Tenerife* se entiende que permite este uso a la que debe adaptarse ese planeamiento territorial en cualquier caso ya que tiene mayor rango legal.

s2) Se señala que el uso residencial está prohibido aun en edificios existentes.

Se ha hecho una aclaración al respecto en el punto 5 del Art. 01.04.29 de la Normativa de Ordenación Estructural.

s3) Se especifica que el uso de hostelería debe estar prohibido

Se considera que este uso es posible ya que no puede considerarse como terciario tradicional de acuerdo a la nomenclatura establecida por el *PIO de Tenerife*. Es más, de la lectura del punto 2 de su Art. 3.6.2.1 se puede deducir que corresponderá al planeamiento urbanístico la definición de la *admisibilidad fuera de las áreas urbanas de los locales destinados a usos de hostelería*.

s4) Se especifica que el uso de artesanía debe estar prohibido

Se hace una consideración similar a lo argumentado en el punto anterior.

t) Se señala una contradicción en la clasificación del suelo correspondiente al Sistema General del Parque de La Miravala.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha reclasificado como Sistema General incluido en el sector urbanizable próximo. Se ha establecido para este suelo la categorización de Suelo Urbanizable Sectorizado.

244.1.02.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Carreteras

a1) Ajustes propuestos en relación a la autopista TF-5:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha redefinido la posición máxima de las edificaciones respecto a esta infraestructura viaria.

a2) Ajustes propuestos en relación a la carretera TF-152:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha redefinido la posición máxima de las edificaciones respecto a esta infraestructura viaria

a3) Ajustes propuestos en relación a la carretera TF-154:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se han incluido las superficies señaladas dentro del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

b3) Corregir los accesos de vías de tráfico restringido a la TF-154

Se ha establecido una franja de protección entre la carretera y las alineaciones de manzana al objeto de que se pueda realizar correctamente el remate de estos peatonales a los que alude el informe

a4) Ajustes propuestos en relación a la carretera TF-141:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se han incluido las superficies señaladas dentro del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

b4) Suprimir acceso a carretera TF-141

El citado acceso ya existe, aunque como camino rural de conexión con fincas existentes en el Suelo Rústico. Por ello, se considera que no puede suprimirse sin que se establezcan afecciones innecesarias de acceso a otros interesados.

c4) Corregir diseño de miniglorieta en carretera TF-141

Se considera que el sistema de accesibilidad a Pedro Álvarez que establece la actual carretera insular TF-141, tiene mas la condición de travesía urbana con escasa incidencia de tráfico. Por ello, su ordenación no precisa de grandes soluciones técnicas como la que se propone.

a5) Ajustes propuestos en relación a la carretera TF-13:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se han incluido las superficies señaladas dentro del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Se ha cambiado la posición del punto de conexión de la nueva vía.

b5) Ampliar los tramos de la carretera para garantizar un adecuado mantenimiento

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada ampliando los tramos que permitan garantizar las labores de explotación y conservación. A este respecto se ha seguido lo realizado por el proyecto de reforma de esta vía y que acaba de ser ejecutado.

c5) Cambiar localización del acceso a la Ciudad Deportiva en la glorieta de Pedro Álvarez

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha trasladado el punto de conexión

a6) Ajustes propuestos en relación a la Variante del Socorro propuesta:

Se plantea un nuevo inconveniente en el que se debe lograr la limitación total de accesos a través de vías de servicio.

Se ha procedido a modificar el trazado de la vía de servicio dibujada para conectarla directamente a la rotonda de acceso, eliminando así totalmente los accesos directos desde la futura vía a las vías laterales de servicio.

244.1.03.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Agroindustrias

Propone con carácter de recomendación la adecuación de ciertos aspectos:

a) Ajustes propuestos a la redacción del apartado 2.g) del artículo 54 (Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria)

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada incluyendo el texto propuesto.

b) Ajustes propuestos a la redacción del apartado 3 del artículo 63 (Protección de cultivos e invernaderos)

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada incluyendo el texto propuesto.

c) Ajustes propuestos a la redacción del apartado 4 del artículo 63 (Protección de cultivos e invernaderos)

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada incluyendo el texto propuesto.

d) Ajustes propuestos a la redacción del apartado 5 del artículo 63 (Protección de cultivos e invernaderos)

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada incluyendo el texto propuesto.

244.1.04.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca

a1) En relación con las condiciones establecidas en el artículo 51 apartado 4 Establos y Granjas:

a1) Adecuar la edificabilidad máxima permitida (0,02 m²c/m²s) a la establecida en el PTEOAG de 0,2 m²c/m²s en aras a no imposibilitar el desarrollo de la actividad ganadera.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada modificando la edificabilidad máxima permitida a 0,2 m²c/m²s.

a2) Adecuar la altura máxima permitida (4,5 m) a la establecida en el PTEOAG de 4,5 m para las explotaciones Tipo I y II y 5,5 m para las explotaciones Tipo III, IV y de Selección (art. 2423.14 AD).

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada diferenciando la altura máxima permitida en función de los tipos de explotaciones definidas en el PTEOAG.

a3) Modificar la distancia mínima de separación exigida de las instalaciones ganaderas a los núcleos urbanos y asentamientos rurales, adecuando la redacción a los establecido en el artículo 2.4.2.2. Condiciones de emplazamiento y distancias del PTEOAG, donde se regulan dichas distancias.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada diferenciando esta distancia mínima de separación con respecto a los tipos de explotación ganadera definidos en el PTEOAG.

En el segundo Informe

244.1.05.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Medio Ambiente

Reconsiderar los asentamientos rurales delimitados, ciñéndose los mismos a las determinaciones que para los mismos señala el PIOT con el fin de no perder suelos fértiles y con el objetivo secundario de no propiciar la creación de futuras agregaciones urbanas.

Todos los asentamientos rurales han sido revisados y ajustados de acuerdo a lo solicitado tanto por el Servicio Técnico de Planes Insulares como lo especificado en el Dictamen adoptado por la Ponencia técnica Occidental de la COTMAC de 18/10/2011.

244.1.06.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Paisaje y Medio Urbano

a) Justificar la clasificación y categorización propuesta en relación al Plan Territorial Especial de Paisaje de Tenerife

La clasificación y categorización del suelo realizada en este instrumento de planeamiento urbanístico ha tenido en cuenta la propuesta de corredores visuales establecidos en el PTEO de paisaje de la isla de Tenerife.

b) Controlar el crecimiento edificatorio a borde de caminos mediante la delimitación restrictiva de asentamientos rurales

Todos los asentamientos rurales han sido revisados y ajustados de acuerdo a lo solicitado tanto por el Servicio Técnico de Planes Insulares como lo especificado en el Dictamen adoptado por la Ponencia técnica Occidental de la COTMAC de 18/10/2011.

c) Reconsiderar la inclusión de las Unidades de Actuación POR-04 Portezuelo I y PAL 06 José del Castillo

Se han incluido medidas de atenuación del posible impacto paisajístico en las correspondientes fichas de instrucciones para el desarrollo de las citadas unidades. Ver ficha PO-14 y PA-17 y, de acuerdo a la nueva codificación.

244.2.- Sobre el Informe del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 14 de mayo de 2012

244.2.01.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Carreteras

a1) Ajustes propuestos en relación a la autopista TF-5:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se ha grafiado límite de edificación respecto a la Autopista TF-5, estableciendo claramente la aplicación de lo exigido por el Reglamento. Para ello, la Hoja 11, relativo al núcleo del Portezuelo del Plano de Ordenación Pormenorizada-Zonificación. Ese documento define con claridad las superficies afectadas como Espacio Libre Privado sobre las que no se pueden realizar construcciones. De acuerdo a la Normativa aplicable se considera que así queda cumplido lo que demanda el Reglamento de Carreteras.

a2) Ajustes propuestos en relación a la carretera TF-141:

Establecer las limitaciones a la propiedad exigidas por el Reglamento de Carreteras de Canarias

Se han establecido gráficamente el Suelo Rústico de protección de Infraestructuras en los márgenes de la carretera TF-141

c2) Corregir diseño de miniglorieta en carretera TF-141

Se ha grafiado el diseño de una posible miniglorieta en la intersección señalada.

a5) Cambiar localización del acceso a la Ciudad Deportiva en la glorieta de Pedro Álvarez

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada. Se ha trasladado el punto de conexión

a6) Ajustes propuestos en relación a la Variante del Socorro propuesta:

Se plantea un nuevo inconveniente en el que se debe lograr la limitación total de accesos a través de vías de servicio.

Se ha procedido a modificar el trazado de la vía de servicio dibujada para conectarla directamente a la rotonda de acceso, eliminando así totalmente los accesos directos desde la futura vía a las vías laterales de servicio.

244.2.02.- Sobre el Informe del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca

a1) En relación con las condiciones establecidas en el artículo 01.04.04 apartado 4 Establos y Granjas:

a1) Se solicita adecuar el apartado g) al Art. 2423.10 AD de las Normas del PTEOAG que establece una separación mínima de 10 mts desde el eje de la vía.

Se ha procedido a realizar la corrección solicitada

a2) Se señala que se debe incorporar al apartado K) las condiciones del Art. 2421 AD de las Normas del PTEOAG al objeto de precisar el concepto de "superficie de terreno suficiente"

Se ha añadido un nuevo párrafo a ese apartado alusivo a la aclaración exigida.

a3) Se exige señalar en el apartado u del artículo que las instalaciones ganaderas no podrán sobrepasar los parámetros del PTEOAG.

Se ha añadido un nuevo párrafo a ese apartado alusivo a la aclaración exigida.

13.03.- RECTIFICACIONES ESPECÍFICAS A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

(Acuerdo adoptado por la COTMAC, de 02/07/2012)

Este texto tiene como objeto la descripción de todas las subsanaciones documentales realizadas a la propuesta de Memoria Ambiental del *PGO de Tegueste*, en consecuencia con lo exigido por el Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en su sesión celebrada en Las Palmas de Gran Canaria con fecha 2 de Julio de 2012.

Punto PRIMERO.

No considera subsanadas las condiciones establecidas en el acuerdo anterior de la COTMAC.

A) Con respecto a la Memoria Ambiental:

1.- El nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental ha variado la valoración de impacto sobre los Suelos Urbanizables y, en consecuencia, la Memoria Ambiental deberá incluir determinaciones que tengan en cuenta la variable paisaje

Se señala que han sido incluidas una serie de medidas ambientales con respecto al Suelo urbanizable Sectorizado No Ordenado, con respecto al SUSNO La Miravala II. Sin embargo no se incluyen dichas medidas para el SUSNO La Miravala I.

Con respecto al SUSNO La Miravala I no se habían incluido medidas paisajísticas, por lo que en esta nueva rectificación se ha procedido a su incorporación en el epígrafe de la Memoria Ambiental anteriormente señalado (apartado 08.09.03).

B) Con respecto al Informe de Sostenibilidad Ambiental

3.- Se manifiesta que no se ha detectado contenido alguno que aborde los Hábitats de Interés Comunitario

Dicho contenido se ha incluido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, en el que se ha señalado que los ámbitos de protección que están incluidos dentro de la Red Europea de Espacios protegidos se circunscriben a superficies que forman parte del Parque Rural de Anaga y cuentan con ordenación específica por el Plan Rector de Uso y Gestión correspondiente (Ver epígrafe 07.02.06.04 del documento 7 referente a Informe de Sostenibilidad Ambiental)

En el municipio no se conocen más espacios que estén incluidos como hábitats de interés comunitario.

4.- Se solicita la evaluación de las consecuencias ambientales sobre el medio ambiente de los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados, proponiendo medidas ambientales adecuadas

Se constata que el Informe de Sostenibilidad Ambiental no incluye la caracterización del impacto sobre la variable paisaje como consecuencia de los dos SUSNO propuestos para el PGO. No obstante, sí que se incluye en la Previsión de Impactos de la Memoria Ambiental, debiendo mantenerse la coherencia entre ambos documentos. Por otro lado los datos e imágenes incluidos en la Memoria Ambiental e Informe de Sostenibilidad Ambiental con respecto a estos suelos, no coinciden con los del documento urbanístico.

Se ha incluido la Previsión de impacto en Informe de Sostenibilidad Ambiental (epígrafe **07.04.05. Valoración detallada y signos de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el PGO**), tal y como se recoge en la Memoria Ambiental para que tengan coherencia ambos documentos.

Para garantizar una coherencia entre Memoria Ambiental, Informe de Sostenibilidad Ambiental y el resto del documento urbanístico se han revisado los datos e imágenes adjuntas modificando cuando sea necesario para evitar incoherencias entre los documentos citados.

En cuanto a la variación existente en el impacto global asignado a los suelos SUSNO con respecto a documentos anteriores, pasando de *crítico* a *moderado*, se debe principalmente a la intención de mantener un criterio de evaluación homogéneo en la totalidad del documento. Tras revisar la valoración de impacto global generado en estos suelos se constató la no existencia de valores botánicos, faunísticos, geológicos ni patrimoniales relevantes en todas las superficies analizadas, por tanto se estimó que no resultaba coherente con el resto de valoraciones realizadas, establecer un impacto severo o crítico de la ordenación propuesta en estos suelos.

5.- Se señala que no se tipifican los efectos ambientales en cuanto a singularidad ni en cuanto a su plazo de manifestación

Este aspecto se considera subsanado, sin embargo se han eliminado de las tablas de evaluación de impactos los atributos de persistencia y reversibilidad.

Dichos atributos de *Persistencia y Reversibilidad* se han reincorporado al documento coincidiendo respectivamente con los valores de *Plazo de Manifestación y Singularidad*.

C) Con respecto al resto de la documentación del PGO

8.- Se exige que se incluyan dentro de las determinaciones ambientales exigibles en la memoria Ambiental, medidas para la protección del suelo fértil en determinados ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado sujetos al desarrollo de Unidades de Actuación

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

Se han incluido las medidas ambientales para el ámbito TC-19 Crespo, omitidas anteriormente por error, tanto en su ficha correspondiente del Fichero de ámbitos y sectores, como en la Memoria Ambiental.

Otros aspectos advertidos en la nueva documentación:

Se deberá justificar la inexistencia de efectos significativos como consecuencia de la incorporación de un área de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos correspondiente a la zona de La Piconera. En caso de que no proceda tal justificación se deberá proponer la corrección del Informe de Sostenibilidad y de la Propuesta de Memoria Ambiental.

La inclusión de esta área de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos para la ubicación de un Punto Limpio en la zona de La Piconera, viene estipulada por requerimiento del *Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife*, concretamente en su ficha nº17. La delimitación efectuada en el PGO se ciñe estrictamente a la expresada en este PTEO. En dicho instrumento de

planeamiento territorial, de rango superior al Plan General de Ordenación, ya se realiza una evaluación ambiental del ámbito referido, determinando a su vez una serie de medidas ambientales específicas (Ver Fichero de Evaluación Ambiental de los ámbitos para la localización de infraestructuras de Gestión de Residuos/ Ámbito 17). Para garantizar el cumplimiento de dichas medidas el PGO, en su ficha correspondiente (Memoria de Ordenación) remite directamente a las determinaciones establecidas en el PTEO Por tanto se entiende que el PTEO de Residuos, en su contenido ambiental, ya ha justificado la inexistencia de efectos significativos como consecuencia de la incorporación de esta infraestructura, no siendo necesaria la corrección del Informe de Sostenibilidad y de la Propuesta de Memoria Ambiental.

A continuación se adjunta la evaluación ambiental extraída del propio PTEO de Residuos de Tenerife:

EVALUACIÓN AMBIENTAL		Naturaleza	Intensidad	Extensión	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Efecto	Periodicidad	Continuidad	Recuperabilidad	IT
Geología	Afección a áreas de interés geológico	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geomorfología	Áreas de interés geomorfológico	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Activación de riesgos naturales	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edafología	Pérdida de productividad	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hidrología	Afecciones al ciclo hidrológico	-	1	2	2	4	4	4	4	1	1	8	-33
Vegetación	Afección a la cubierta vegetal	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fauna	Eliminación directa de fauna	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dstrucción de hábitats	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Paisaje	Disminución de calidad de hábitats	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Disminución de la calidad del paisaje	-	2	2	4	4	4	1	4	2	2	4	-35
Patrimonio	Riesgo de afección al patrimonio	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hábitat humano	Contaminación atmosférica	-	2	2	4	1	1	8	4	2	1	4	-35
	Emisión de ruidos	-	4	2	4	1	1	8	4	2	1	4	-41

MEDIDAS AMBIENTALES (Fase Operativa)

• Medidas ambientales referidas al Punto Limpio:

- Completa impermeabilización de la zona de almacenamiento, así como adecuado mantenimiento (limpieza periódica y reposición) de los elementos que han de integrar la red de drenaje.
- Mantenimiento de las condiciones de seguridad e higiene del parque de contenedores, en especial, aquellos destinados al depósito de residuos peligrosos.
- Adecuado mantenimiento tanto de la zona cubierta destinada a la protección contra la intemperie de materiales y sustancias peligrosas, como de la señalización vertical y horizontal (informativa e indicativa).
- Habrá de asegurarse la disponibilidad de contenedores de reserva para cubrir situaciones de emergencia en caso de acumulación de alguno de los residuos.
- Integración paisajística. Las edificaciones y demás elementos previstos deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno, con especial cuidado en armonizar cubiertas, materiales y tonalidades. Respecto a las actuaciones de vegetación que se lleven a cabo habrán de ejecutarse con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo recurrirse, preferiblemente, a especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.
- Instalación de señalización externa en vías de acceso (carretera local de El Infierno).

13.04.- OTROS INFORMES FINALES DE TRAMITACIÓN

Como consecuencia de la tramitación final seguida y las comunicaciones recibidas se han incluido en la relación de documentos ligados a la participación y cooperación interadministrativa, los siguientes:

- Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 02/07/2012
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de fecha 03/07/2012.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de fecha 26/06/2013.

13.05.- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

(Acuerdo adoptado por la COTMAC, de 30/09/2013)

En este punto se hace la enumeración y justificación de las correcciones materiales realizadas al documento del Plan General de Ordenación del municipio de Tegueste, aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión celebrada en Las Palmas de Gran Canaria con fecha de 30 de septiembre de 2013.

La justificación de las correcciones materiales que se justifican se realiza el esquema de orden y numérico con el que se ha estructurado el citado Acuerdo

13.05.01.- Correcciones respecto al contenido documental del plan

1.- Los planos referidos al suelo urbano no desarrollan la información adecuada.

De acuerdo al mandato señalado, se han dibujado el conjunto de calles que conforman el suelo urbano, señalando los servicios con que cuentan. Se han sustituido las fichas correspondientes corregidas en el fichero anexo a la Memoria de Información Urbanística.

Se ha realizado una nueva ficha de información relativa al núcleo de Las Canteras que se ha incorporado al correspondiente fichero de la Memoria de Información.

2.- Se exige la distinción, delimitación, numeración y superficiación en toda la documentación, tanto escrita como gráfica de manzanas, parcelas, etc. y en cualquier caso las de sistemas generales, espacios libres, dotaciones y equipamientos.

En el plano de Ordenación estructural E-02 se ha procedido a cambiar la denominación de Sistema General de Equipamientos por el de Sistema General de Infraestructuras y Equipamientos de acuerdo a lo que ha definido en el Art. 3 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (LMU)*

se ha procedido a corregir la designación de las piezas destinadas a Dotaciones sustituyendo la denominación anterior de Equipamientos.

*3.1.- Se señala que no consta la programación de los siguientes instrumentos:
Plan Director de las Necesidades Infraestructurales ligadas al ciclo del agua*

De acuerdo a lo exigido en relación a la Disp. Transitoria 7ª de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del documento del Plan General de Ordenación que se ha tramitado, se ha procedido a rectificar la Programación Pública del Plan cambiando el plazo de 2 años por el de 1 año.

3.2.- Se solicita incluir en la programación y valoración todas las dotaciones y espacios libres que no han sido obtenidos o ejecutados, incluso los de asentamientos rurales

Los espacios libres EL-PZ PO-07-012, PO-013 se trata de dos parcelas longitudinales situadas a ambos lados del camino de las Rosetas en el núcleo del Portezuelo que son propiedad del Ayuntamiento. Se caracterizan por una fuerte pendiente y su posible urbanización se prevé al final del período de vigencia del presente documento. El espacio libre TC-15-003 se prevé como reserva para la ampliación del actual Mercadillo del Agricultor y su ejecución no es prioritaria. Por ellos se ha programado para el 2º Cuatrienio.

Se ha procedido a incluir en el documento de Programación Pública del Plan los espacios libres relacionados con la AUAexp PO112, codificados como EL-PZ PO-07-012, PO-013. Así mismo, se ha hecho lo mismo para el TC-15-003.

3.3.- Se señala que el documento no ha previsto actuaciones aisladas, y que se deben reconocer todas aquellas posibles e incluirse en la Ejecución Pública del Plan y la Memoria de Sostenibilidad Económica.

En el documento presentado anteriormente ya se había procedido a recoger las Actuaciones Urbanísticas Aisladas del tramo de vía de la calle El Moquinal, el camino Melián y un tramo de la calle Corino Melián Soto (TC-155, TC-156 y TC-157), tanto en el documento de Ejecución Pública del Plan como en el Fichero de Ámbitos y sectores de Planeamiento.

3.4.- Se remarca que existen diferencias de nomenclaturas y codificaciones entre los documentos que deben de ajustarse

Se han corregido las disparidades de códigos relativas a los elementos correspondientes a SGV Mejora del Nudo del Portezuelo, SGV (VIA-013-001) Rotonda del Portezuelo (VIA -014-001), SGV Cruce del Infierno (VIA_015-001) y SGV Rotonda de Pedro Álvarez VIA-016-001). se ha añadido una nueva rotonda prevista en la vía principal de Pedro Álvarez que si bien se recogía en los Planos de Ordenación Pormenorizada OP-01-08 y OP-02-08, no había sido incluida, Rotonda de Pedro Álvarez, las Lajas (VIA-016-002).

13.05.02.- Correcciones relativas a las observaciones generales a la ordenación

4.- Se señala que no se ha hecho una justificación adecuada a lo prescrito por la Directriz 41.7 relativa a criterios para la gestión de residuos en el ámbito de La Piconera y se precisa valoración de la administración sectorial competente en la materia

Se han hecho las correcciones documentales oportunas. La delimitación del ámbito del SG La Piconera ha sido modificado para ajustarse a la superficie expresada en la ficha del PTEO de Residuos (ámbito nº17) de 16.926 m². Este Sistema General está dividido en dos zonas; una categorizada como Suelo Urbano No Consolidado (TC-28 La Piconera) que alberga un sistema general de espacios libres ya contemplado en el PGO vigente y en la referida ficha del PTEO, y otro ámbito de Suelo Rústico de Protección Paisajística geológica, compatible con Suelo Rústico de Protección de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, destinada a albergar la infraestructura de Punto Limpio. Para este último se contempla una reserva de 3.500 m² tal y como exige la ficha del PTEO. El resto de superficie se destina a SG de Espacios Libres compatible y complementario a esta infraestructura. Estos aspectos se detallan pormenorizadamente en una nueva ficha de este SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera, incorporada al documento de Memoria de Ordenación, tal y como determinó el Dictamen.

Por tanto se entiende que se ha cumplido con lo exigido en el PTEO de Residuos, manteniendo estrictamente los límites establecidos para este Sistema General y albergando una superficie reservada al Punto Limpio.

Dado que la administración competente (Cabildo de Tenerife) no se ha pronunciado sobre esta corrección realizada, se considera que el ajuste es conforme a las determinaciones exigibles de rango superior aplicables que competen a esa institución.

5.- *En los ámbitos SUNCO nos e recoge la previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m²c.*

El documento presentado incluye una referencia al respecto en el punto 03.04.06 de la Memoria de Ordenación si bien no se especificó que la reserva de plazas solo se admite un máximo del 50% de plazas al aire libre tal y como establece el apartado 7.d del Anexo al *Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

Se ha procedido a añadir una referencia a esta cuestión que suponga una precisión sobre esta cuestión, tanto en el apartado señalado de la Memoria de Ordenación (pg. 56) como en el Fichero de Ámbitos de Ordenación (pg. 11).

13.05.03.- Correcciones específicas relativas al Suelo Urbano y Urbanizable

6.1.- *Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres lo que no debe permitirse.*

El dictamen considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido. Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

6.2.- *En la Unidad de Actuación TEG-06 Espinosa TC-21 Espinosa) la delimitación del ámbito recoge en su totalidad una vía al Oeste que, en teoría, le da condición de SUCO a las parcelas al oeste fuera del ámbito.*

El mandato hace referencia a la Unidad de Actuación TC-21 Espinosa cuya delimitación se ha redefinido tras valorar la suficiencia de servicios urbanos en las vías próximas y la estructura de la propiedad. De esta manera se han incorporado al ámbito TC-21-Espinosa (SUNC) dos parcelas incluidas originalmente en la manzana con código TC-09-013 (SUCO) al no tener acceso a través de ninguna vía debidamente urbanizada. El resto de parcelas de dicha manzana tienen acceso a través de la calle Maestro José Espinosa, por lo que se mantienen como SUCO. Por otro lado se ha incorporado igualmente al TC-21 el tramo de vía a ejecutar al suroeste de las parcelas anteriores, lo que conlleva la eliminación de la Actuación Urbanística Aislada TC-066.

7.1.- *Mantener varias Unidades de Actuación como SUNCO, debiéndose reequilibrar el aprovechamiento en varias Unidades de Actuación*

Se han hecho las correcciones documentales oportunas ajustando los parámetros de cálculo de aprovechamiento en las distintas unidades de acuerdo a los criterios que se han comunicado. Las cifras de aprovechamiento señalados se han cambiado para ajustarse a lo exigido por el Dictamen.

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.*

La ordenación en los casos señalados ha atendido a la estructura de la propiedad, con la intención de facilitar, en la medida de lo posible, la gestión de las unidades de actuación referidas. Para ello, se ha intentado lograr una reducción del número de propietarios implicados en cada una de ellas. Por otra parte, cabe destacar que una de las parcelas incluidas es de propiedad municipal, a la cual se le ha asignado una unidad de actuación independiente (TC-Darias II) destinada totalmente a vivienda protegida. Con respecto a la ordenación propuesta, se considera que tanto la

estructura viaria como la asignación de usos planteada, trata de dar continuidad a la trama existente en este nuevo desarrollo urbano, respetando incluso las edificaciones preexistentes detectadas.

8.1.- En la Unidad de Actuación TEG-16 Los Gofiones I (TC-39 Los Gofiones I), su cuadro numérico presenta errores y difiere de la Tabla Resumen general del municipio que se encuentra en el inicio del volumen 4.C (realmente es el 4.3) del documento presentado.

Dado que la superficie correcta de cesión para espacio libre es de 897 m², se ha procedido a modificar la ficha correspondiente en el Fichero de Ámbitos de Gestión corrigiendo la cifra señalada.

8.2.- En la Unidad de Actuación TEG-16 Los Gofiones I (TC-39 Los Gofiones I), 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 general, resultando una ordenación en ocasiones que se podría ajustar

La ordenación en los casos señalados ha atendido a la estructura de la propiedad, con la intención de facilitar, en la medida de lo posible, la gestión de las unidades de actuación referidas. Para ello, se ha intentado lograr una reducción del número de propietarios implicados en cada una de ellas. Con respecto a la ordenación propuesta, se considera que tanto la estructura viaria como la asignación de usos planteada, trata de dar continuidad a la trama existente en este nuevo desarrollo urbano, respetando incluso las edificaciones preexistentes detectadas.

9.1.- En la Unidad de Actuación TEG-20 Hurgaña I (TC-43 Hurgaña I) 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 general, resultando una ordenación en ocasiones que se podría ajustar

Se han hecho las correcciones documentales oportunas. Por otra parte, las modificaciones realizadas en el ámbito, vienen precedidas de la reordenación efectuada con el fin de evitar los accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres. Por otra parte se eliminó la vía trasera de borde al barranco al tener una sección insuficiente (5 m), atendiendo al punto 24 del Dictamen (establecer secciones mínimas adecuadas) sustituyéndola por un espacio libre con ancho de 12 m. Este reajuste de ordenación incide en la mayoría de los parámetros obtenidos (edificabilidad, estándar de dotaciones, espacios libres y equipamientos, etc.). Asimismo se ha incorporado una reserva de vivienda protegida (no contemplada anteriormente) necesaria para garantizar el cumplimiento del mínimo exigido (30% de la edificabilidad residencial) en este ámbito territorial.

10.1.- En la Unidad de Actuación TEG-21 Hurgaña II (TC-44 Hurgaña II) se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres lo que no debe permitirse.

El dictamen considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido. Se trata de un error material y se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

11.1.- En la Unidad de Actuación TEG-22 la Levadura (TC-45 La Levadura) se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres lo que no debe permitirse.

El dictamen considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido. Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

12.1.- En la Unidad de Actuación TEG-23 Gertrudis (TC-46 Gertrudis) se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres lo que no debe permitirse.

El dictamen considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido. Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

13.1.- En la Unidad de Actuación TEG-24 Tamborero (TC-47 Tamborero) 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

En el reajuste realizado dicho ámbito ha pasado a considerarse como Actuación Urbanística Aislada con la misma codificación TC-47. Se trata de un error de dibujo que se ha corregido en los planos de Ordenación Pormenorizada correspondiente OP-01-02 y OP-02-02.

14.1.- En la Unidad de Actuación TEG-27 La Haciendilla (TC-17 La Haciendilla) el cuadro numérico presenta errores y difiere de la Tabla Resumen general del municipio que se encuentre en el inicio del volumen 4.C (realmente es el 4.3) del documento presentado.

Los cambios señalados en la ordenación han surgido como consecuencia del reajuste general exigido por el Informe anterior, principalmente al detectar errores en su cuadro numérico y por la existencia de parcelas edificables con acceso a través de espacio libre. En este sentido se eliminó el espacio libre lineal propuesto ya que podía verse desvirtuado por el acceso a las parcelas edificables colindantes. Este hecho ha motivado su reordenación para cumplir con los estándares mínimos exigibles, principalmente de dotaciones, espacios libres y equipamientos, requiriendo de la incorporación de una nueva dotación (TC-17-003). La edificabilidad máxima propuesta se ha visto modificada a consecuencia del hecho anterior, como ocurre a su vez con la reserva de vivienda protegida.

15.1.- En los ámbitos correspondientes a la Unidad de Actuación TEG-29 El Infierno I (TC-28 La Piconera) y la Actuación Urbanística Aislada TC-64 El Infierno I se requiere que se sustituya el sistema preferente de ejecución por el de expropiación en lo referente al ámbito de la Piconera

Se ha realizado la corrección exigida y se ha incorporado una definición específica a este respecto en el documento 4.3. Fichero de Ámbitos en el punto 04.03.08 como Actuación Aislada TC-149 de acuerdo a lo definido a lo ya definido en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

16.1.- En la Unidad de Actuación TEG_31 la Oliva (TC-30 Oliva I y TC-36 Oliva) existen situaciones de suelos colindantes a este ámbito que se categorizan de distinta manera.

La original Unidad de Actuación discontinua TEG-31 se ha modificado en dos actuaciones aisladas (TC-30 y TC-63) ya que las parcelas implicadas cumplen con la condición de SUCO y las obras de urbanización a realizar son de pequeña entidad. Por un lado en la TC-30 Oliva I, se ha eliminado el espacio libre previsto inicialmente, al no ser exigible el cumplimiento de reservas de dotaciones, espacios libres y equipamientos por su condición de SUCO. Para la Actuación Aislada TC-63 Oliva II, finalmente se ha contemplado una actuación expropiatoria para obtener tanto el viario de tráfico compartido (aumentando su sección hasta los 6 metros) como el espacio libre propuestos. La parcela con aprovechamiento edificatorio incluida anteriormente en la actuación aislada TC-63, ha sido excluida del mismo para quedar finalmente englobada dentro de la pieza TC-11-002 cuyo tipo edificatorio es el de edificación aislada en Ciudad Jardín intensivo. Se ha modificado el tipo aplicado de Irregular Horizontal a Aislada Ciudad Jardín 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.- En la Unidad de Actuación TEG_31 la Oliva (TC-30 Oliva I y TC-36 Oliva) no se recoge gráficamente el fondo edificable de la parcela de VP

Como ya se ha expresado anteriormente, al aplicarse a la parcela el tipo edificatorio de Ciudad Jardín, no se requiere de la representación del fondo máximo edificable, ya que no es exigible para esta tipología según se estipula en la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

17.1.- En la Unidad de Actuación TEG-32 El Pinar (TC-31 el Pinar) el viario se cierra con un fondo de saco no siendo esta la solución más adecuada.

Tras valorar diversas alternativas para evitar la ordenación anterior, donde el trazado viario propuesto finalizaba en un fondo de saco, se constató que la única opción viable para generar trama en este nuevo desarrollo, era la de incorporar esta nueva vía en la trasera de las parcelas consolidadas. Se consideró que este vial, basado en un camino sin asfaltar existente, debía tener continuidad al norte hasta la calle El Pinar, para seguir generando trama y cumplir con los requisitos estipulados en el PIOT para las áreas de ensanche, es decir, mejora de la estructura urbana y redotación del área.

18.1.- En la Unidad de Actuación TEG-35 Cipriano González se aprecian suelos colindantes con distinta categorización.

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.- En relación a la Unidad de Actuación TEG-35 Cipriano González se solicitan diversos cambios.

La justificación de las razones que han obligado a los cambios realizados se expresan en el punto anterior.

19.1.- En relación a la Unidad de Actuación TEG-37 Ciudad Deportiva (SUSNO TC_60 Ampliación de la Ciudad Deportiva) se especifica que para aceptarse la clasificación como SUCO, 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 obras.

Al ser esta una parcela sobre la que se va a construir una dotación pública que cuenta con Convenio de Financiación suscrito con el Cabildo Insular de Tenerife y que la obra se encuentra adjudicada y a la espera de su iniciación a la aprobación del presente documento urbanístico y, además, existir en dicho convenio un compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y de los servicios necesarios, se considera que dicho suelo puede considerarse como Urbano Consolidado. Así mismo, cuenta con convenio vigente para la ejecución tanto de los compromisos de urbanización necesarios para tal calificación como para la edificación de la citada piscina pública que es un bien público que va a mejorar notablemente los servicios para los ciudadanos del núcleo de Tegueste garantizándose la total condición exigible legalmente para el Suelo Urbano Consolidado definidas en los Art. 50 y 51 del vigente *Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*. Se aporta Certificado Municipal que acredita la suficiencia de servicios urbanísticos.



Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste

Informe Técnico

La Oficina Técnica, a solicitud de la Secretaría del Ayuntamiento de Tegueste, para la emisión de un informe sobre el grado de consolidación de la urbanización de la parcela donde se ubicará la Piscina Municipal de Tegueste, situada junto a la Ciudad Deportiva Los Laureles, tras realizar la visita de inspección, informa:

PRIMERO: El objeto del presente informe es justificar la suficiencia de servicios del proyecto de obra de la Piscina Municipal, para aceptarse la clasificación como SUCO en el Plan General de Ordenación de Tegueste .

SEGUNDO: Se ha comprobado el grado de consolidación de los servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, que se exigen en el artículo 189 del decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

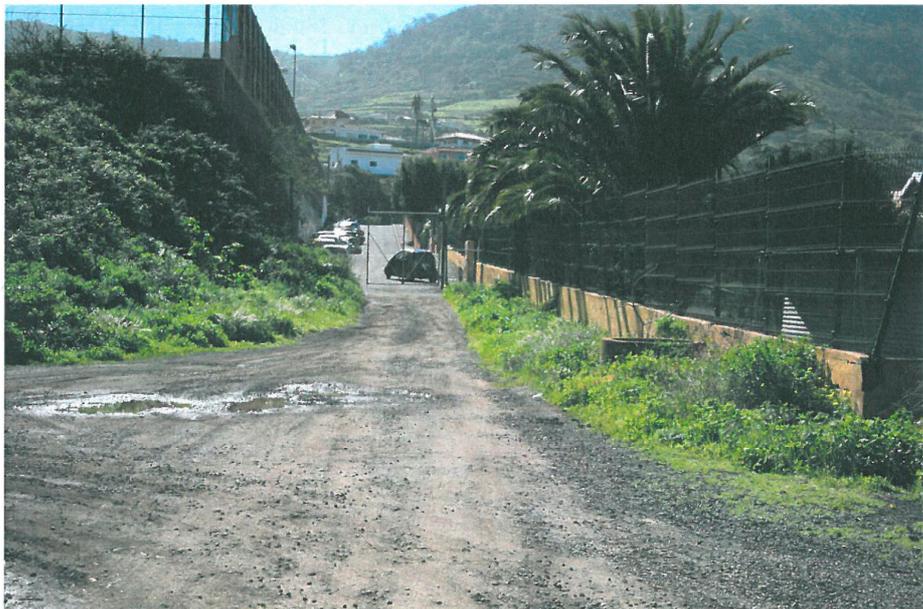
El grado de consolidación de estos servicios, en las inmediaciones de la parcela, se consideran suficientes, según el artículo precitado, sin perjuicio de que será necesario desarrollarlos y ampliarlos para llevarlos a pie de parcela, con el correspondiente proyecto de urbanización, u otro instrumento de ejecución del planeamiento.

Se adjunta al presente informe reportaje fotográfico de la zona.

Es todo cuanto se informa:

Villa de Tegueste, a 6 de febrero de 2014.


La Oficina Técnica Municipal
Lenia M. Olivero Sánchez



Plaza San Marcos, 1. 38280. Tegueste. Tfno: 922 316 100.
www.teguste.org. email: ayuntamiento@teguste.org

19.2.- En relación a la Unidad de Actuación TEG-37 Ciudad Deportiva (SUSNO TC_60 Ampliación de la Ciudad Deportiva) se deben resolver en el cuadro las incongruencias respecto a la tabla resumen inicial

Se ha hecho la corrección documental pedida y se aclara que la denominación E.P. No Computable hace referencia a que dichas superficies serán públicas en cualquier caso, de acuerdo al desarrollo del plan que se haga al destinarse a Sistema General de Espacios Libres, Viario y Aparcamiento en superficie. Por ello, el sistema de gestión que se prevé para estos espacios es la adquisición directa o expropiación de aquellas superficies que pudieran no ser ya propiedad municipal en la actualidad.

A los efectos de una mayor concreción de lo expuesto se ha añadido una aclaración en la ficha correspondiente en el apartado de instrucciones complementarias (Pg.108 del documento 04.03 Fichero de Ámbitos y Sectores).

20.1.- Se solicita la justificación de la delimitación del suelo urbano, la clasificación y categoría elegida en las diferentes superficies consideradas como tales.

A nivel general se ha ampliado el apartado 03.05.01.04 de la Memoria de Ordenación donde se especifican los criterios empleados para el reconocimiento del suelo urbano.

Se sigue manteniendo el criterio de considerar el núcleo de Pedro Álvarez como Suelo Urbano por concurrir las dos condiciones que establece el artículo 50 del TRLOTENC:

- *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*

- *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca*

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 (ver punto 11), es obvio que muchas áreas de Pedro Álvarez presentan el grado de urbanización mínimo exigible para el Suelo Urbano Consolidado aunque existen algunos puntos que deberán terminarse de urbanizar lo que se resolverá por la vía de la suscripción de convenios específicos a establecer con cada propietario concreto.

Se estima que en su conjunto, la red viaria de Pedro Álvarez 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.

21.1.- En relación a la Unidad de Actuación PAL-02 Camino Hondo (PA-13) Camino Hondo se considera que el viario planteado no tiene continuidad ni se plantea alternativa alguna

Se ha procedido a corregir la superficie reservada a dotaciones aumentando la pieza PA-13-001 con calificación de espacio libre. Por otro lado se ha incorporado una zona destinada al giro de vehículos (a modo de fondo de saco) que mitigue en cierta medida la falta de continuidad de la vía referida. Como consecuencia de los cambios realizados y exigidos de acuerdo a anteriores dictámenes, el aprovechamiento asignado a este ámbito ha disminuido siendo el que aparece en la ficha presentada correcto de acuerdo a la nueva comprobación numérica realizada.

22.1.- En relación a la Unidad de Actuación PAL-03 Mazapé (PA-14 Mazapé) se pone en duda el cumplimiento de pendiente máxima establecida por la normativa de Accesibilidad en una de las vías propuestas y se señala un error de cálculo.

Se ha procedido a corregir la cifra errónea en la ficha correspondiente

23.1.- En relación a la Unidad de Actuación PAL-04 El Medio (PA-15 El Medio) se señala que se ha modificado la ordenación variando el tipo edificatorio.

La variación efectuada en el tipo edificatorio respecto a lo previsto con anterioridad obedece a intentar conseguir un mejor encaje paisajístico de las nuevas construcciones. Y para ello, se ha sustituido los tipos AD-CE y AD-RT por los de IR-AT y AI-CJ que tienen una menor repercusión volumétrica construida.

Se ha comunicado que existe un error de cálculo se ha procedido en consecuencia a corregir la cifra errónea en la ficha correspondiente.

23.2.- En relación a la Unidad de Actuación PAL-04 El Medio (PA-15 El Medio) se señala que no se ha presentado justificación alguna relativa a la inclusión de una vía que, en teoría le da la condición de SUCO

Se ha tratado de rematar un entorno ya construido parcialmente, generando un acceso viario que mejore las condiciones de accesibilidad general del conjunto de este ámbito. Al mismo tiempo, esta actuación permitirá la creación de un espacio libre, dotación de la que este núcleo está muy necesitada.

24.1.- En relación a la Unidad de Actuación PAL-05 El Escudero (PA-15 El Medio) se expresa que 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.

Se ha detectado una serie de errores numéricos en la ficha de aprovechamiento de esta unidad que se ha procedido a corregir en su conjunto.

25.1.- En relación a la Unidad de Actuación CAN-El Molino (PA-20 El Molino) se señala que no se ha ce ninguna referencia al cuadro numérico

De acuerdo a lo exigido en dictámenes anteriores, en este ámbito se ha efectuado una reestructuración de la ordenación para garantizar que no se producen accesos a parcelas desde espacios libres y la mejora general de la red viaria. Ello ha llevado aparejado un cambio radical en las condiciones de aprovechamiento edificatorio que tienen su correlato en la ficha de cálculo correspondiente. Debido a ello, se han reajustado las cifras que aparecen en la tabla de aprovechamiento.

25.2.- Se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres.

El dictamen considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido. Se ha procedido a eliminar dicho párrafo con lo que se entiende que se ha corregido lo señalado.

26.1.- Los déficits de espacios libres y dotaciones de todos los núcleos, mencionados en el documento, no son solventados con los propuestos en los ámbitos de gestión incorporados ya que únicamente están destinados al cumplimiento de los estándares

de ordenación. Debería tenerse en cuenta esta cuestión. Se solicita aclaración sobre la eliminación de la Montaña de los Dragos como espacio libre

Si bien la totalidad de la superficie a la que se hace referencia es ya de propiedad municipal al estar incluida en el convenio de cesiones correspondientes que dio origen a la urbanización el Espinal, en el documento presentado se ha procedido a reajustar el espacio libre de la Montaña asignado a dicha urbanización, reduciendo ligeramente su superficie. Y, al mismo tiempo, incluyendo una parte de esa superficie en la unidad TEG-656 de Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica con lo cual la ordenación y las posibilidades de uso y aprovechamiento futuro de esos espacios serán más correctas, de acuerdo a su carácter urbanístico y ambiental.

27.1.- En relación a la Unidad de Actuación SOC-04 Rejanero (SO-11 Rejanero) se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libre.

El dictamen considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido. Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

27.1.- En relación a la Unidad de Actuación SOC-04 Rejanero (SO-11 Rejanero) se señala que el cuadro numérico presenta un error

La ordenación de este ámbito ha sufrido un reajuste de acuerdo a lo exigido en dictámenes anteriores y, en consecuencia, se han variado las cifras de cálculo y el error señalado ha desaparecido. El cambio de ordenación se ha hecho para lograr una mejor solución de accesibilidad ante los cambios de nivel existentes y lograr una mejor accesibilidad a la totalidad de las parcelas susceptibles de ser edificadas. Se ha incluido un fondo de saco transversal ante la imposibilidad de conectar las vías presentes debido a la fuerte pendiente existente entre las vías paralelas en ese punto.

28.1.- En relación a la Unidad de Actuación SOC-25 El Sauce se exige una justificación de los cambios realizados

En este ámbito, se ha realizado un reajuste de la ordenación de acuerdo a lo que se ha venido exigiendo para lograr una salida de la calle El Sauce que hoy acaba su recorrido sin continuidad ni posibilidad de retorno. una parte se ha pasado a SUCO teniendo en cuenta la existencia de viario que permite accesibilidad suficiente a las distintas parcelas. Por otra parte, se ha establecido un ámbito para un actuación aislada que suponga la obtención de las superficies necesarias para la ejecución del conjunto de elementos que componen el Sistema General Viario de la variante del Socorro, previsto para la sustitución del trazado actual de la carretera que presenta graves problemas de seguridad. Y, finalmente, se han integrado otras superficies en el ámbito de la Unidad de Actuación SO-15 El Drago.

28.1.- En relación a la Unidad de Actuación SOC-6 El Drago (SO-15 El Drago) se exige su recategorización como SUCO y la obtención del sistema general viario por expropiación.

A pesar de lo expresado en el Dictamen exigiendo 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 y al objeto de garantizar una adecuada ordenación del conjunto con respecto a la realidad actual. Someter dicha ordenación a Actuaciones Urbanísticas Aisladas

establecería una forma de gestión demasiado compleja, atendiendo a las superficies implicadas.

29.1.- En relación a la Unidad de Actuación SOC-6 El Drago (SO-15 El Drago) se establece que es preciso re categorizar como SUCO y obtener el sistema general viario por expropiación.

En este caso, la superficie afectada por el sistema general viario se ha mantenido como parte del SUCO y se ha establecido una Actuación Urbanística Aislada SO-18 para la obtención por expropiación de la superficie destinada al sistema general viario. este comprende todas las calzadas necesarias para mantener la funcionalidad de las urbanizaciones colindantes. En caso de que nos se ejecutaran junto con la vía principal no se podría acceder al ámbito SO-05 El Espinal, Urbanización consolidada y que quedaría aislada.

30.1.- En relación a la Unidad de Actuación POR-01 Corazón de Jesús (PO_11 Corazón de Jesús) se señala que la denominación AUExp actuación expropiatoria es incorrecto.

Se entiende que lo que se solicita es una aclaración del término actuación expropiatoria AUExp que hace referencia a una de las actuaciones urbanísticas aisladas previstas en el núcleo del Portezuelo. En el documento último figura codificada en los planos de ordenación pormenorizada y fichero de ámbitos como PO-25-Corazón de Jesús con 1175 m2 de superficie afectada.

La denominación AUExp hace referencia a una codificación anterior que se exigió que fuera eliminada a pesar de que es una de las modalidades para la obtención de dotaciones que establece el Art. 145.2 del *Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

31.1.- En relación a la Unidad de Actuación POR-02-LasRosetas se considera que se debería reestudiar redelimitando el espacio libre para permitir el acceso a la parcela.

Se ha procedido a hacer la corrección del error solicitado, incluyendo el tramo de superficie que da acceso a una parcela como parte del ámbito de la Actuación Urbanística Aislada del Camino de Las Rosetas.

32.1.- En relación a la Unidad de Actuación POR-04 Portezuelo I (PO-14 Portezuelo I) se detecta un error en el cálculo del aprovechamiento urbanístico. También se señalan algunos errores en las etiquetas correspondientes a las pendientes viarias y los colores de las tramas asignadas a las vías

Se ha procedido a hacer la corrección del error de cálculo solicitado. Se ha cambiado el parámetro correspondiente a la pendiente de la vía que se cuestiona al que realmente corresponde para lo que se ha comprobado su valor. Asimismo, se ha procedido a revisar toda la planimetría de ordenación pormenorizada para reajustar los colores de las tramas asignadas a las vías peatonales a las que realmente corresponden.

33.1.- En relación a la Unidad de Actuación POR-06-Portezuelo II (PO-16-Portezuelo II) en el que se considera que la ordenación prevista se debería reestudiar en su conjunto

Se ha procedido al reestudio global de la solución planteada en la ordenación actual y se ha llegado a la conclusión de su inviabilidad técnica, debido al exceso de viarios

planteados y su no adecuación a la situación actual de la edificación ejecutada (la propuesta disminuye la edificabilidad existente, dejando una gran parte de lo existente fuera de ordenación sin que se solucione adecuadamente la repercusión paisajística de la volumetría resultante). Por ello, la unidad se ha rediseñado en su totalidad pasando a Suelo Urbano Consolidado la pieza PO-16-005 y el viario que le sirve de acceso y manteniendo el resto como No Consolidado.

34.1.- En relación a la Unidad de Actuación POR-10 Camino del Portezuelo (PO-20 Camino del Portezuelo) se señala que el ámbito incumple accesibilidad

La delimitación al norte se ha corregido tal y como figuraba en el documento anterior. Con respecto a su ordenación se ha modificado, ya que con el trazado viario propuesto originalmente era imposible cumplir con la legislación en materia de accesibilidad. Tras valorar varias alternativas se constató que existían soluciones para conformar un trazado viario con pendientes inferiores al 6%. El cambio consiste fundamentalmente en modificar la vía principal de acceso al ámbito desde el actual Camino del Portezuelo, de manera que se adapte a las condiciones topográficas existentes.

Este reajuste ha requerido de la reconfiguración de las alineaciones de manzanas: No obstante se ha respetado de que los valores de edificabilidad, estándar de espacios libres, reserva de vivienda protegida sean muy similares sino iguales, a los obtenidos inicialmente.

34.2.- En relación a la Unidad de Actuación POR-10 Camino del Portezuelo (PO-20 Camino del Portezuelo)

Tal y como se ha señalado en el punto 3.3. anterior, se ha procedido a recoger la mayor parte de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas, incluyéndose sus características y costes en los documentos de Ejecución Pública del Plan y la Memoria de Sostenibilidad Económica.

35.1.- En relación al Sector Urbanizable SOC-01 La Miravala 1 se señala que se mantiene la ordenación indicativa que no mantiene concordancia con los parámetros fijos que se establecen para cada unidad de actuación.

Dado que la ordenación dibujada tiene un carácter meramente indicativo sin que sea determinante para la ordenación futura y teniendo en cuenta que lo que se pretende es que los parámetros numéricos sean obligatorios en su carácter global se ha procedido a eliminar de la ordenación los datos parciales de cálculo correspondientes a la posible ordenación en la ficha global y las parciales correspondientes a las 2 Unidades de Actuación previstas para el desarrollo del sector.

36.1.- En relación al Sector Urbanizable SOC-02 la Miravala 2 se solicita que la normativa recoja la posibilidad de desarrollar el tipo AI_BQd en una planta y con una edificabilidad 0,50 m²/m²

Se ha procedido a introducir esta variante en el tipo edificatorio correspondiente de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

13.05.04.- Correcciones relativas a los asentamientos rurales

37.- *En determinados asentamientos rurales no consta justificación expresa de la apertura de nuevos viarios e información insuficiente para el reconocimiento del existente.*

En cuanto a los nuevos viarios propuestos en los asentamientos AR-03 Las Rías, AR-06 Molina, AR-12 El Lomo, AR-14 El Naciente, AR-19 El Palomar, AR_20 La Gorgolana y AR-22 Peñuelas II, se han justificado caso a caso en el apartado 03.05.02.09 de la Memoria de Ordenación.

38.- *No consta prohibición expresa de promociones para más de dos viviendas en la normativa de ordenación pormenorizada.*

Se ha procedido a corregir lo señalado para el cumplimiento de la Directriz 63.2.c que exige que no existan promociones de más de dos viviendas se ha realizado en la Normativa de Ordenación Estructural (Ver Art. 01.04.34)

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 poder 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*

El propio dictamen señala que se han incluido varias fichas en el apartado de Memoria de Información Territorial del Avance. En la ficha justificativa de cada asentamiento, se han definido las viviendas existentes y potenciales por parcela así como la edificabilidad máxima global y, en consecuencia, dado que estos son los parámetros relevantes a los efectos de la ordenación y del cumplimiento de estándares aplicables se considera innecesario desglosar la superficie edificable por cada parcela. Se entiende, por tanto, que lo exigido está cumplimentado.

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

El dictamen reconoce que se ha subsanado aunque parcialmente ya que la corrección normativa pedida debe extenderse a cualquier edificación residencial incluida en asentamientos rurales.

41.- *No se establecen los criterios dimensionales de los usos a los que hace referencia el Art. 63.3 de la LOTENC. Debe incluirse la compatibilidad plena de los usos entre ellos.*

Se ha realizado la corrección solicitada en el art. 01.04.34 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. El dictamen reconoce que se ha subsanado este aspecto.

42.- *No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los frentes de vías cuya pendiente supere el 15%. Debe incluirse en la normativa una referencia en tal sentido.*

Se ha realizado la corrección solicitada en el art. 01.04.34 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. El dictamen reconoce que se ha subsanado este aspecto.

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*

Los gráficos que acompañan las fichas de Asentamientos Rurales de la Memoria de Ordenación se han mejorado y ampliado en algunos casos al formato A3 para una mejor y adecuada comprensión posterior. El dictamen reconoce que se ha subsanado este aspecto y, en cualquier caso, los códigos concretos que presentan dificultad de lectura en la ficha correspondiente de la Memoria de ordenación se pueden consultar y son también legibles en los planos de Ordenación Pormenorizada.

44.1.- En relación al asentamiento rural AR-01 Cañón (Ar-01 Camino Cañón (SO-01)), se señala que se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar mínimo de la DOG 63.2.d y se mantienen los datos referidos a los tipos edificatorios.

Este cambio en la calificación del suelo ha surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. Efectivamente dicho asentamiento incumple el estándar de dotaciones, equipamientos y espacios libres mínimo, no obstante se ha garantizado el cumplimiento del mismo a nivel de núcleo. Es decir, la suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo (en este caso El Socorro), cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. No obstante se ha incorporado un nuevo apartado (**03.09.05**) en la Memoria de Ordenación, donde figura un cuadro numérico para justificar el cumplimiento de este estándar exigible de sistemas locales para los asentamientos rurales, así como las reservas de suelo para estos usos en el resto de categorías de suelo. Se ha procedido a restituir la ubicación de los espacios libres a su situación anterior y corregidos los parámetros de aprovechamiento.

45.1.- En relación al asentamiento rural AR-04 Roma, se señala que se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar de la DOG 63.2.d y se mantienen los datos referidos a los tipos edificatorios.

La justificación es similar a la desarrollada en el punto anterior. Se ha procedido a subsanar los errores de cálculo numérico señalados en la tabla de comprobación de parámetros correspondiente al asentamiento (Mem. de Ordenación pg.90)

46.1.- En relación al asentamiento rural AR-06 Roma, se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que no deben permitirse.

Como ya se ha señalado en contestación al punto 6.1 del dictamen que considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de Ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido: Se ha procedido a eliminar dicho párrafo en el punto 2 de dicho artículo.

47.1.- En relación al asentamiento rural AR-10 Portezuelo Bajo, se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que no deben permitirse.

La justificación es similar a la desarrollada en el punto 44.1. Se ha procedido a restituir la ubicación de los espacios libres a su situación anterior y ajustados los parámetros de aprovechamiento. Se ha procedido a eliminar dicho párrafo en el punto 2 del Artículo 02.11.03 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

48.1.- En relación al asentamiento rural AR-11 las Piteras, se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que no deben permitirse.

La justificación es similar a la desarrollada en el punto 44.1

Se ha procedido a restituir la ubicación de los espacios libres a su situación anterior y ajustados los parámetros de aprovechamiento.

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo en el punto 2 del Artículo 02.11.03 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

49.1.- En relación al asentamiento rural AR-12 El Lomo, no se recoge el uso bodega como compatible para el tipo IRHOa en el cuadro de la página 113 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Se deberá recoger en el cuadro resumen y en el articulado.

Se ha añadido un párrafo aclaratorio al respecto en el Art. 02.06.16, especificando como compatible el uso de Bodega.

En relación a la argumentación requerida sobre la modificación de un pequeño viario, al revisar la realidad parcelaria y de construcción se ha procedido a corregir su trazado -que da acceso a dos únicas parcelas- sustituyendo su prolongación anterior hacia el suelo rústico por un fondo de saco al servicio de ambas propiedades. Lo que se considera una solución más correcta desde el punto de vista técnico.

50.1.- En relación al asentamiento rural AR-14 El Naciente, se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que no deben permitirse.

La justificación de la corrección realizada es similar a la desarrollada para el punto 46.1.

51.1.- En relación al asentamiento rural AR-16 El Barrial, se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que no deben permitirse.

La justificación de la corrección realizada es similar a la expresada para el punto 46.1.

51.2.- En relación al asentamiento rural AR-16 El Barrial, se señala que se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar mínimo de la DOG 63.2.d y se mantienen los datos referidos a los tipos edificatorios.

Este cambio en la calificación del suelo ha surgido como consecuencia del reajuste exigido en la ordenación por el Informe anterior. Efectivamente dicho asentamiento incumple en sí mismo el estándar de dotaciones, equipamientos y espacios libres mínimo obligatorio. No obstante, se ha garantizado el cumplimiento del estándar a nivel del conjunto del núcleo, de acuerdo al criterio expresado por la propia Ponencia Técnica como legalmente aceptable. Es decir, la suma de las dotaciones, equipamientos y espacios libres incluidos en la totalidad de los asentamientos del núcleo (en este caso, El Portezuelo), cumple con la reserva mínima exigida, ya que algunos asentamientos tienen excedentes en lo que a estas reservas se refiere. Se ha incorporado un nuevo apartado (**03.09.05**) en la Memoria de Ordenación, donde figura un cuadro numérico para justificar el cumplimiento de ese estándar exigible de sistemas locales para los asentamientos rurales, así como las reservas de suelo para estos usos en el resto de categorías de suelo.

52.1.- En relación al asentamiento rural AR-17 Lomo de Los Riveros, se señala que se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar mínimo de la DOG 63.2.d y se mantienen los datos referidos a los tipos edificatorios

La justificación es similar a la expresada para el punto 51.2.

53.1.- En relación al asentamiento rural AR-18 Lomo de Pedro Álvarez, se señala que se mantiene la ordenación del asentamiento no alcanzándose el estándar mínimo de la DOG 63.2.d y se mantienen los datos referidos a los tipos edificatorios

La justificación es similar a la expresada para el punto 51.2

54.1.- En relación al asentamiento rural AR-19 El Palomar, se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio de espacios libres que no deben permitirse.

Como ya se ha señalado en contestación al punto 6.1 del dictamen que considera que el añadido de un párrafo en el Artículo 02.11.03 de las Normas de Ordenación Pormenorizada que señala *que se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres* excede el mandato de lo exigido, se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

55.1.- En relación al asentamiento rural AR-20 La Gorgolana, se debe reestudiar la redelimitación del asentamiento.

Se ha procedido a reestudiar la redelimitación del asentamiento y se considera que se debe mantener la disposición actual puesto que se cumplen los estándares exigibles así como otros parámetros obligatorios. Por otra parte, se considera conveniente la agregación al núcleo de Las Canteras de los edificios ya realizados en ese lugar, ya que de otra manera, pasarían a estar en situación de fuera de ordenación, sin que exista razón al respecto.

13.05.05.- Correcciones relativas a los sistemas generales y equipamientos

56.- En lo referente al Sistema General del Centro de Salud se señalan algunos errores relativos a la ficha correspondiente.

Se ha procedido a hacer las correcciones solicitadas. En primer lugar se ha actualizado el gráfico de la Referencia de Ordenación, para que coincida con la ordenación reflejada en la ficha de la Revisión Parcial del PGO Tegueste que cuenta con aprobación definitiva y es vigente en la actualidad. Cabe señalar que en esta ordenación la delimitación del SG propuesto, incluye la acera existente de la Calle Cementerio Buenavista. Por otra parte esta delimitación grafiada ocupa una superficie de 5.011 m² frente a los 4.824 m² que refleja dicho documento como superficie total. Por tanto, se entiende que existe una contradicción entre la delimitación gráfica y la cifra de superficie total expresada en la totalidad del documento vigente. Parece que el error se localiza en la delimitación gráfica al incluir esa superficie de acera.

Es por ello que se ha incluido como delimitación del SG en este PGO, el perímetro que aparece en la Revisión Parcial sin incluir la superficie de acera señalada, obteniendo la cifra válida de 4.824 m². El área de movimiento de la edificación que figura en la Revisión Parcial ha sido incorporado igualmente a la ordenación pormenorizada de esta Aprobación Definitiva.

Se ha añadido en la ficha una aclaración sobre como debe aplicarse el retranqueo establecido para esta parcela.

57.- En lo referente a la clasificación del ámbito de la Piconera, se señala que se ha producido una modificación respecto a lo exigido en el Dictamen anterior de la Ponencia Técnica.

Tal como se ha expuesto en la justificación de lo señalado en el punto 4, se han hecho las correcciones documentales oportunas. Por tanto se entiende que se ha cumplido con lo exigido en el PTEO de Residuos, manteniendo estrictamente los límites establecidos para este Sistema General y albergando una superficie reservada al Punto Limpio.

Dado que la administración competente (Cabildo de Tenerife) no se ha pronunciado sobre esta corrección realizada, se considera que el ajuste es conforme a las determinaciones exigibles de rango superior aplicables.

13.05.06.- Correcciones relativas a la normativa urbanística

58.- *En referencia al Art. 59 (01.04.10, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Estructural se considera que se ha corregido parcialmente y se exige la ampliación de la corrección del parámetro de altura máxima para que se extienda a que todas las edificaciones no puedan superar una sola planta de altura.*

Se ha procedido a reajustar la redacción e introducir un nuevo párrafo aclaratorio al respecto en el citado artículo que precisa el alcance de las limitaciones a la edificación en el caso de estaciones de suministro combustibles.

59.- *En referencia al Art. 62 (01.04.13, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Estructural se señala que la altura máxima a fijar debe concretarse entre 4, 5 o 5 mts.*

La altura máxima de muros se ha vuelto a establecer en 4,5 metros. 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.- *En referencia al Art. 70 (01.04.21, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Estructural se expresa que la altura de 4,5 mts. fijada para los estanques no parece adecuada a la inserción en el medio y se remite a la valoración de la administración sectorial.*

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 de Tenerife.

Dado que la administración competente no se ha pronunciado sobre este ajuste realizado, se considera que es conforme a las determinaciones exigibles de rango superior aplicables.

61.- *En referencia al Art. 74 (01.04.25, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Estructural se exige que se regule la localización de los espacios libres en Suelo Rústico de Protección Agraria.*

El artículo ha sido modificado para permitir espacios libres únicamente en Asentamientos Rurales y Suelos Rústicos de Protección Agraria. En esta última categoría solo se permitirán los existentes.

62.- *Los artículos de la Normativa de Ordenación Pormenorizada 6.6, 22.2, 41.1, 41.2, 60.1, 60.2, 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 y 140 son objeto de Ordenanzas de Urbanización y Edificación y, por tanto, deben eliminarse.*

Dado que determinadas definiciones y criterios de interpretación, que tienen carácter de Ordenanzas de Urbanización y Edificación y son necesarios para la aplicación de esta normativa, se ha pensado que pueden mantenerse en la Normativa con carácter de vigencia transitoria hasta que sean sustituidos por las correspondientes Ordenanzas modificadas.

Se ha añadido una nueva Disposición Transitoria Octava al respecto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural y también un párrafo aclaratorio en el punto 4 del Art. 02.01.01 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada .

63.- *En general los tipos edificatorios deben estudiar las regulaciones ligadas a la altura y la adaptación topográfica, favoreciendo su integración paisajística.*

Se ha procedido a revisar el redactado de los artículos referentes a los tipos edificatorios para estudiar las variables específicas cuestionadas. Y en lo relativo al establecimiento de un plano límite superior que toma los 30º como ángulo de referencia respecto a la línea de altura máxima de la edificación, se considera que es un parámetro razonable y en consonancia con la casuística de formas de edificación existentes en el municipio.

64.- *En el Art. 6.9 (02.01.06.9, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada se describe el concepto de Planta de Semisótano permitiéndose el uso residencial y terciario siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad lo que no se considera lo más idóneo en el primer caso.*

Se ha procedido a eliminar del citado apartado del artículo 02.01.06 la referencia al uso residencial en plantas semisótano, manteniendo solo la que corresponde a usos terciarios y auxiliares.

65.- *Se deben resolver las incongruencias, con respecto a la edificabilidad entro el art. 16.1, 16.2 y 30 (02.03.05, 02.03.18 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada y a su vez en la tabla al final del documento de tipologías edificatorias.*

Se ha realizado la corrección de los errores numéricos detectados en el Art. 02.03.05 y 02.03.18.

66.- *En los Art. 17, 19 y 20 (02.03.06, 02.03.08 y 02.03.09, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada se debería reestudiar los parámetros que limitan la altura máxima de las edificaciones.*

Los casos extremos regulados en estos artículos se han reestudiado al objeto de tratar de mejorar su repercusión paisajística. Al efecto, se ha añadido un párrafo que limita la aparición de volumetrías excesivas y discordantes en cada uno de los artículos citados. En especial se ha añadido una referencia a los muros de contención para que no superen los 2 metros de altura aparente sobre el terreno circundante.

En el Artículo 02.03.09.2 se ha procedido a sustituir la referencia de plano límite inferior por la de enterramiento máximo que es la denominación correcta.

67.- *En el Art. 20.2 (02.03.09.3, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la regulación de la altura máxima en el tipo de Edificación Adosada Cerrada, se considera excesiva la volumetría aparente que permite la redacción actual.*

Se ha añadido un párrafo que limita la aparición de volumetrías excesivas y discordantes en el artículo citado. También se han corregido los gráficos explicativos para que no generen interpretaciones discordantes.

Se ha pensado necesario añadir un nuevo apartado 2 al Art. 02.03.09 para explicar cómo se aplica la adaptación topográfica en situaciones complejas.

68.- *En el Art. 36.1 (02.04.06, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la regulación de la altura máxima en el tipo de Edificación Adosada Retranqueada, se considera excesiva la volumetría aparente que permite la redacción actual.*

Se ha añadido un nuevo párrafo que limita la aparición de volumetrías excesivas y discordantes en el artículo citado. También se han corregido los gráficos explicativos para que no generen interpretaciones discordantes.

Se ha pensado necesario añadir un nuevo apartado 2 al Art. 02.04.09 para explicar cómo se aplica la adaptación topográfica en situaciones complejas.

69.- En el Art. 43.2 (02.04.15, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la regulación del tratamiento de bordes en el tipo de Edificación Adosada Retranqueada,

Se ha corregido el apartado citado para evitar el efecto paisajístico adverso que se señala en el artículo citado. Al tener una ordenación prácticamente idéntica a la de la Edificación Adosada Cerrada no se ha considerado necesario añadir gráficos.

70.- En la sección correspondiente a Edificación Adosada en Hilera de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se exige la representación gráfica de las condiciones para la regulación de la altura

Dado que la regulación de la Edificación Adosada en Hilera es similar a la de la Edificación Adosada Cerrada, solo se ha procedido a incluir nuevos gráficos solo en lo que se ha considerado preciso para aclarar la interpretación del articulado.

Se ha pensado necesario añadir un nuevo apartado 2 al Art. 02.05.09 para explicar cómo se aplica la adaptación topográfica en situaciones complejas.

71.- En el Art. 69.2 (02.06.01.2 y 02.06.04, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a retranqueos sobre los que existen incongruencias numéricas.

Se ha procedido a corregir la incongruencia señalada en el redactado del Art. 02.06.04. También se ha chequeado lo especificado en la tabla final de resumen de parámetros relativos a tipologías edificatorias para evitar incongruencias.

72.- En el Art. 74 (02.03.06, según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la altura máxima en los tipos edificatorios posibles en asentamientos rurales

En el Artículo 02.03.06 correspondiente a Edificación Adosada Cerrada (ADCE) se ha añadido un nuevo apartado 4 en el que se expresa la limitación exigida. La misma precisión se ha realizado en el 02.06.04 correspondiente a Edificación Irregular Horizontal (IRHO) en los subtipos a y u aplicables en los Asentamientos Rurales

73.- En el Art. 77 (02.06.08.2 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la medición de la altura de la edificación en el que se cuestiona una posible aparición de volúmenes superiores a 4 plantas.

Para subsanar esta posible eventualidad, se ha procedido a incluir un párrafo aclaratorio en los Arts. 02.03.08.2 y3, 02.04.08.2y 3 y 02.06.08.2 y 3.

El gráfico que existía junto al Art. 02.06.08 se ha pensado conveniente eliminarlo puesto que inducía a interpretaciones discordantes con lo redactado en la normativa y el que acompaña el Art. 02.06.09 se ha ajustado para evitar interpretaciones discordantes

74.- En el Art. 91 (02.07.09 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la adaptación topográfica de la edificación en el tipo de Volumetría Irregular Aterrazada

Se reestructura el Artículo y se ha añadido un nuevo párrafo que limita de manera más precisa el aprovechamiento edificatorio a aquellas parcelas con una pendiente del terreno inferior al 44%.

Por otra parte, considerando las peculiares condiciones de encaje topográfico que va a suponer este tipo edificatorio se ha pensado conveniente establecer una variación sobre el criterio de aplicación de la ocupación que aparece como un nuevo párrafo en el Art. 02.07.03.3 que permite una mayor flexibilidad en el encaje de la posible edificabilidad resultante

Con el objetivo de mejorar las condiciones de encaje paisajístico en parcelas en pendiente se han incluido mecanismos para intentar paliar la presencia volumétrica de las futuras edificaciones. En parcelas ascendentes respecto a la rasante se ha previsto aumentar la altura máxima sin incrementar la edificabilidad siempre y cuando el edificio se retranquee y escalone. En parcelas descendentes, se ha establecido la posibilidad de generar un segundo sótano y un plus de edificabilidad siempre y cuando el edificio a realizar disminuya su altura en una planta respecto a la calle que le da acceso.

En ambos casos lo que se pretende es disminuir así su impacto visual, desde perspectivas lejanas.

75.- En el Art. 122 (02.08.16 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a los usos aplicables a la edificación en el tipo de Aislada Ciudad Jardín

Se hace una observación relativa a la introducción de un nuevo uso terciario de despachos profesionales. Dicho uso está justificado en cuanto responde a las razones establecidas en el Art. 63.1.a del *Decreto 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.*

Con ello, se pretende posibilitar y encauzar legalmente actividades ya presentes en los asentamientos rurales relacionadas con las administrativas y de oficinas de pequeño tamaño que se considera son perfectamente compatibles con los usos tradicionales de esos espacios edificados.

76.- En el Art. 130 (02.09.05 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo respecto al que se han detectado discordancias con lo expresado en los Artículos 02.09.06, 02.09.14 y 02.09.19 así como con la tabla final de tipologías edificatorias.

Se ha procedido a comprobar y corregir las discordancias detectadas en los citados artículos y la tabla final de resumen de parámetros relativos a tipologías edificatorias.

77.- Se exige que se representen gráficamente todos los parámetros y situaciones de regulación de medición de altura, adaptación topográfica de la volumetría Edificación Aislada en Bloque

Se han ajustado, corregido y añadido solo aquellos los esquemas que se consideran necesarios para explicar gráficamente las determinaciones urbanísticas que acompañan a la normativa urbanística para una mejor comprensión de lo expresado por escrito en las determinaciones de ordenación pormenorizada.

78.- *En el Art. 131.1, 133,3, 134.1 y 134.2 (02.09.08.3, 02.09.09.1 y 02.09.09.2 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativos a la ordenación de la Edificación Aislada en Bloque*

Se ha procedido a realizar una reestructuración completa del gráfico que acompaña a este artículo para ajustar las discordancias existentes. En el se ha reflejado una posible situación de parcela que da frente a dos vías diferentes con un desnivel topográfico acusado, lo que permitiría la aparición de una edificio cuya altura a cada calle es de tres plantas y que se escalona para adaptarse a esa condición del terreno. Con ello se pretende ejemplificar una manera de posible aplicación de lo expuesto en la normativa escrita en lo que se refiere a la distribución del aprovechamiento sin que se produzca una gran afección visual y paisajística.

79.- *En el Art. 131.1 (02.09.06 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la altura máxima de la edificación para el tipo de Edificación Aislada en Bloque. se señalan también los artículos 02.09.08 y 02.09.09 según la nueva numeración como posibles generadores de situaciones discordantes.*

Se ha procedido a realizar una reestructuración del artículo 02.09.06 para ajustar las discordancias en la aplicación de la altura existentes. Respecto a los Arts. 02.09.08 y 02.09.09 se ha procedido a realizar una nueva redacción ajustada a lo pedido evitando situaciones discordantes.

80.- *En el Art. 139.2 (02.09.09 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo al encaje de sótanos en el tipo de Edificación Aislada en Bloque.*

Se ha procedido a realizar una reestructuración de este artículo para ajustar las discordancias existentes. Para ello se han recuperado los dos parámetros numéricos de 10,50 y 9,00 mts. que especifican el enterramiento máximo para edificios de 3 y 2 plantas citados en el Dictamen.

81.- *En el Art. 134.2 (02.09.09 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo a la posibilidad de sótanos extra en el tipo de Edificación Aislada en Bloque.*

Se ha realizado una corrección de los gráficos y del redactado para evitar posibles situaciones discordantes. De acuerdo a lo solicitado se ha procedido a sustituir el gráfico anterior que acompañaba al Art. 02.09.09 por dos nuevos ampliados lo que facilitará la lectura de las especificaciones representadas.

82.- *En el Art. 148 (02.11.04 según la nueva numeración) de las Normas de Ordenación Pormenorizada, relativo al tamaño de las edificaciones a realizar en espacios libres se solicita que se definan los parámetros de retranqueo y aplicación de edificabilidad para*

En el citado artículo se ha procedido a especificar las condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima e introducido una nueva limitación relativa a la altura de la edificación que solo podrá ser de una planta. se han añadido nuevas condiciones de longitud máxima de fachada y separación entre edificaciones.

13.05.07.- Correcciones relativas a las nuevas observaciones técnicas

83.- El informe señala que se han detectado modificaciones de los tipos edificatorios asignados en varias manzanas de Pedro Álvarez

El Dictamen señala que se ha mantenido el tipo IR-AT en la manzana PA-06-006 sin que haya sido justificado. En ese caso, lo que se ha hecho es unificar el tipo edificatorio y el uso característico o principal con lo previsto para el resto de las manzanas colindantes con el objetivo de que no se produzcan agravios comparativos y aprovechamientos dispares en superficies que tienen las mismas condiciones urbanísticas.

84.- En relación al Asentamiento Rural AR-02 Iglesia del Socorro se pide que se justifiquen los cambios realizados en la parcela de la denominada Cripta del Socorro.

Se ha introducido una variación respecto a la ordenación anterior consistente en la definición de una nueva vía trasera a dicha dotación que deberá ejecutarse como parte de la actuación correspondiente al Sistema General SO16b del Parque de La Miravala. Esta nueva vía tiene por objeto la mejora de las condiciones urbanas del entorno del Bien Patrimonial de la Iglesia del Socorro, posibilitando esta alternativa viaria una mayor peatonalización del conjunto. El recorte de la parcela que se señala obedece a lograr un mejor trazado del viario alternativo que se propone.

En cuanto a la vía que se ha eliminado en relación a la parcela 2-15, constituye un error material dado que dicha vía no existe, no es necesaria para el correcto funcionamiento de la ordenación y no aporta ningún tipo de mejora para la accesibilidad general.

Los cambios que se señalan han venido motivados por las correcciones y ajustes en determinadas Unidades de Actuación derivadas de lo exigido por dictámenes anteriores.

85.- En relación al Asentamiento Rural AR-21 Portezuelo Bajo II se exigen nuevas justificaciones sobre los cambios realizados

El tipo edificatorio de aplicación en este asentamiento correcto es el que corresponde a RU-AI-CJa y no el RU-AI-CJe como estaba anteriormente. Mantener lo que se reflejaba en el documento, aparte de ser un error material, supondría un aprovechamiento en relación a este tipo edificatorio, mayor y diferente al aplicado al resto de asentamientos rurales generando así un agravio comparativo. Por tanto, lo que se ha hecho es corregir este error material de nomenclatura.

86.- En relación al Asentamiento Rural AR-22 Peñuelas II se considera que se debe reestudiar la delimitación del asentamiento.

Se considera que sí se ha reestudiado la redelimitación del asentamiento puesto que como reconoce el propio dictamen se ha dividido en dos asentamientos. Se ha hecho así para eliminar aquellas parcelas que no tuvieran las condiciones exigidas legalmente reduciendo su ámbito anterior. En cuanto a que se modifica un espacio libre sin justificación, ello se ha hecho así para evitar lo que ha mandatado la propia COTMAC que señala *que se pueden estar generando accesos a parcelas edificables por medio del espacio libre 65-005.*

87.- *En relación a la ficha relativa al ámbito TC-80 Los Laureles se señala que en su ficha se señalan condiciones de ordenación pormenorizada que deben remitirse al instrumento que las regula Plan Especial de Protección de Tegueste.*

Se ha procedido a añadir un párrafo aclaratorio sobre el carácter de las instrucciones complementarias asignadas al sector así como se han eliminado las referencias a las condiciones concretas de ordenación pormenorizada que deberán establecerse con detalle en la revisión del vigente Plan Especial de Ordenación.

13.05.08.- Correcciones relativas al informe de la Consejería de Obras Públicas

88.- *Se señala que se debe 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.*

Se ha procedido a añadir una nota al respecto en el documento 09 Memoria de Sostenibilidad Económica (ver pg. 3) señalando que aquellas actuaciones de inversión pública que no sean asumidas por otras administraciones correrán a cargo del propio Ayuntamiento.

Se ha hecho la corrección exigida relativa a la asignación de los costes de las actuaciones de la nueva Piscina Municipal y dotaciones en la ampliación de la Ciudad Deportiva. En relación a la Piscina Municipal proyectada, el Ayuntamiento ha suscrito un convenio específico de colaboración con el Cabildo Insular de Tenerife por el que se han asignado los siguientes costes para su ejecución: Concesionario, 1.265.914,93 €; Cabildo, 1.304.023,63 €; y Ayuntamiento, 646.019,17 €.

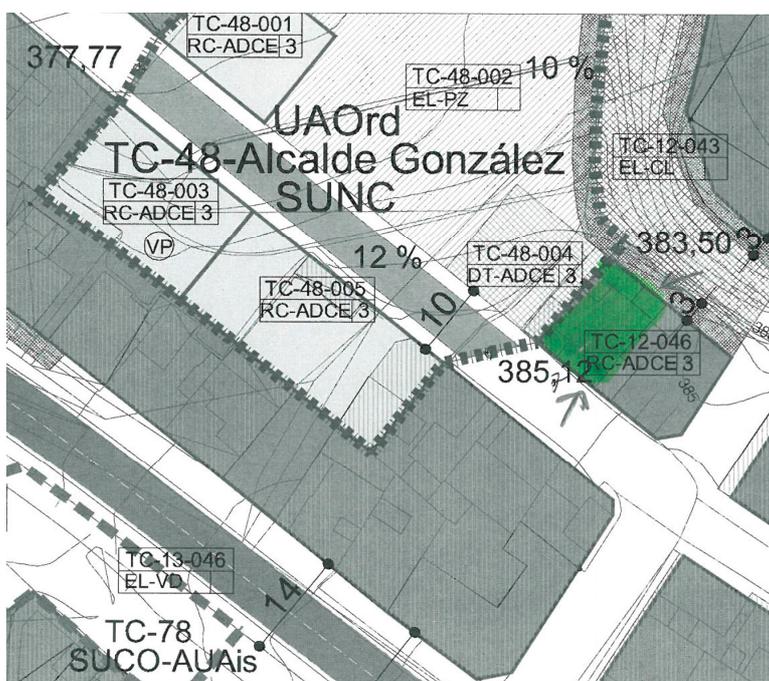
En el Fichero no aparece ninguna mención al Centro de Deportes Autóctonos puesto que es una iniciativa que el Ayuntamiento ha decidido abandonar dado el largo tiempo transcurrido desde su propuesta inicial y la inclusión de parte de la superficie reservada para aquella dotación en la parcela de la nueva Piscina Municipal que se pretende ejecutar ahora.

89.- *Se expresa que el documento no ha señalado Actuaciones Urbanísticas Aisladas que se entiende que se deben reconocer y desarrollar todas aquellas susceptibles de serlo.*

Se ha procedido a realizar una revisión exhaustiva del conjunto de la documentación correspondiente a este PGO de Tegueste y se ha procedido a incluir Actuaciones Urbanísticas Aisladas que no lo estuvieran con anterioridad.

90.- En relación a la Unidad de Actuación TEG-25 Alcalde González se exige el ajuste de su delimitación para excluir una edificación realizada con licencia municipal y que cuenta con todos los servicios para su consideración como suelo urbano consolidado.

Se ha procedido a revisar el Informe Técnico al que se alude y se ha comprobado que la edificación ejecutada con Licencia Urbanística Municipal se encuentra situada fuera del ámbito de la Unidad de Actuación señalada. Se acompaña plano de situación y ficha catastral del inmueble al que se hace referencia.



Localización de la edificación ejecutada con Licencia Municipal

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8957210CS6585N0003JG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ALCALDE MAXIMO GONZALEZ 7 Es:1 Pl:01 Pl:01
38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1995**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **50,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **113**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL ALCALDE MAXIMO GONZALEZ 7
TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **254** SUPERFICIE SUELO [m²]: **150** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de TEGUESTE Provincia de S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

368,960 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Miércoles, 22 de Enero de 2014

- Límite de Marcas
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ficha catastral del inmueble de referencia

91.- Se señala que las observaciones del Informe del Cabildo Insular de Tenerife de 18 de julio de 2013 deberán ser tenidas en cuenta.

Respecto a los ajustes solicitados por el área de Carreteras, se ha incluido en los planos de ordenación la definición de la línea límite de edificación respecto a las carreteras TF-5 y TF-152.

En lo que se refiere a la admisibilidad de nuevas explotaciones ganaderas se ha introducido un nuevo párrafo v en el Art. 01.04.05, aclaratorio del alcance de la regulación de estas instalaciones.

De acuerdo a lo exigido en el apartado 4 del punto 8 del informe citado, se ha procedido a incluir una aclaración en el Art. 01.04.06 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, relativa a las dotaciones a situar en los Suelos Rústicos de Protección Agraria.

92.- Se señala que las observaciones del Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de 24 de marzo de 2011 y 31 de mayo de 2012 deberán ser tenidas en cuenta.

A los efectos de la corrección exigida, en los planos de ordenación se han grafiado las limitaciones exigidas por la legislación de carreteras de acuerdo a los criterios legales y se ha añadido un punto aclaratorio en la Memoria Justificativa de la Ordenación (03.04.06.07).

También se ha añadido un nuevo párrafo al respecto en el Art. 01.03.23 de las Normas de Ordenación Estructural.

93.- Se señala que el Artículo 06.02.03 sobre instrumentos privados de desarrollo previstos existe una determinación que nos e ajusta a lo previsto en la normativa urbanística vigente..

*Se ha procedido a eliminar cualquier referencia a las denominadas Unidades de Actuación Deficitaria y con Superávit para ajustar el documento a lo previsto en el Art. 36 del **TRLOTENC**. Especialmente, se han eliminado el texto existente con anterioridad en el punto 06.02.03 del documento Organización de la ejecución pública del Plan*

94.- Se señala que la mención a tres cuatrienios en la Memoria de Ordenación ha sido corregida pero deberá corregirse también en el apartado 06.01.02

Se ha procedido a completar la corrección solicitada cambiando la redacción en ese apartado.

95.- Se exige la adecuación del artículo 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural y los artículos 02.03.17, 02.04.18, 02.05.18, 02.06.18, 02.07.18, 02.08.18 y 02.09.18 a lo dispuesto por la Ley 1/2013 de 25 de abril

El artículo 01.03.17 de las Normas de Ordenación Estructural se ha reajustado para cumplir lo exigido en este punto

*96.- La disposición derogatoria se ha cambiado no ajustándose a lo previsto en el Art. 44 del **TRLOTENC** el Art. 51 del **Reglamento de Procedimientos**.*

En relación a la Disposición Final Derogatoria incluida en la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este documento, se ha sustituido el redactado anterior por otro que se adapta a lo estipulado en la legislación de referencia.

13.06.- CORRECCIÓN DE CONDICIONANTES AL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

(Según acuerdo adoptado por la COTMAC, de 30/06/2014)

En este punto se hace la enumeración y justificación de las subsanaciones realizadas al documento del Plan General de Ordenación del municipio de Tegueste, aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en su sesión celebrada en Las Palmas de Gran Canaria con fecha de 30 de junio de 2014.

La justificación de las correcciones materiales que se justifican se realiza el esquema de orden y numérico con el que se ha estructurado el citado acuerdo.

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 11 DE JUNIO DE 2014.

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 relación a los espacios libres EL-PZ PO-013 se ha considerado que es posible su utilización pública mediante la realización de senderos sencillos para su visita y disfrute, lo que no supondrá una merma para su protección paisajística si el diseño se proyecta adecuadamente. Por ello, su cambio desde EL de Protección de Barrancos y laderas a EL-PZ implicará una mejora ambiental respecto a lo que hoy existe allí.

Se ha procedido a corregir la referencia a estas actuaciones suprimiendo su inclusión en el cuadro de Sistemas Generales y su integración en el apartado de Sistemas Locales del documento 06 Ejecución Pública del Plan (ver página 5 y tablas 02 y 07).

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.

Se ha procedido a añadir una referencia a los sistemas generales señalados (SGV Mejora del Nudo del Portezuelo, SGV Rotonda del Portezuelo, SGV Rotonda del Cruce del Infierno y SGV Rotonda de Pedro Álvarez) en el documento 9 Memoria de Sostenibilidad Económica (ver párrafos que aclaran la asignación bajo los cuadros existentes en las páginas 4 y 5).

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 ha cambiado la redacción del párrafo que describe la condición de admisión de solo 50% de plazas de aparcamiento en la red viaria, incluyéndose en todas las fichas correspondientes en el documento 4.3 Fichero de Ámbitos y Sectores de Planeamiento (ver página 11 y fichas), con lo que se elimina así la contradicción con la Memoria de ordenación

6.1.- TEG-06 Espinosa (TC-21 Espinosa) Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

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

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.

Se ha corregido el error numérico sustituyendo la cifra por 897,00 m2 de cesiones

19.2.- *Se debe generalizar la denominación E.P. No Computable en las fichas de ámbitos y sectores.*

En el documento 4.3. Fichero de Ámbitos y Sectores de Planeamiento, se ha optado por eliminar la referencia concreta de las instrucciones complementarias de la ficha correspondiente al ámbito TC-60 de Ampliación de la Ciudad Deportiva y se ha añadido una aclaración en la página 11 sobre el significado de la denominación E.P. No Computable que se extiende a la totalidad del fichero.

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

Subsanar un error en el PA-15-002 ya que se ha empleado un coeficiente de ponderación erróneo, debería ser 1'44 en vez de 1'58, lo que conlleva a que el aprovechamiento sea 586'58 udas en vez de 643'61 y el aprovechamiento global del ámbito resulta 7.983'56 en vez de 8.040'60.

Se ha procedido a subsanar el error numérico sustituyendo la cifra por la correcta

26.1.- *El núcleo del Socorro presenta déficits de espacios libres y dotaciones. Si bien en este núcleo el déficit es fundamentalmente de espacios libres, con el presente documento se debe reconocer la totalidad del ligado a la Montaña de los Dragos planteado en la Adaptación Básica del PGO vigente.*

Se ha realizado el ajuste correspondiente en los planos de ordenación.

27.1.- SOC -04 Rejanero (SO-11 Rejanero). Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

28.1.- SOC-05 El Sauce. Se debe eliminar la delimitación de una AUA sobre el Sistema General, figura no adecuada; la parte que corresponde a Sistema General hay que obtenerla por expropiación o por ocupación directa.

Se ha transformado la AUA que incluía una superficie perteneciente a Sistema General Viario, extrayendo esa superficie, manteniendo su alcance al ámbito de la vía paralela proyectada en suelo urbano, necesaria para dar accesibilidad a la parte superior de la urbanización San Gonzalo (Se ha codificado como SO-18-San Gonzalo y como Vitr-SO-026 en el Cuadro de Sistemas Locales del documento 6 de Ejecución Pública del Plan).

La corrección de la ordenación pormenorizada realizada trata de garantizar una mínima superficie de espacios libres que palie le déficit existente en el suelo urbano de este núcleo y permitir una mejor funcionalidad viaria adecuada a los condicionantes, necesidades y viario ya existente.

35.1.- SOC-01 Miravala 1. Debe concordar la programación del sistema general de espacio libre entre el documento de Organización de la Ejecución Pública del Plan y la ficha del sector; y se debe subsanar la eliminación errónea en la ficha de las superficies de los sistemas generales que son parámetros fijos.

Se ha corregido la programación del Sistema General de Espacio Libre en el documento 6 de Ejecución Pública del Plan (ver página 5) señalando que corresponde al 2º Cuatrienio.

En el documento 4.3 Fichero de Ámbitos y Sectores de Planeamiento, los datos correspondientes a Sistemas Generales se han recuperado en la ficha general que establece los parámetros conjuntos del sector, concordando con los que aparecen en las que se han aportado para los sub-ámbitos a y b (ver tabla en página 197).

36.1.- SOC-02 Miravala 2. Se debe corregir el aprovechamiento urbanístico medio

Se ha realizado un recálculo completo de los parámetros aplicables en la tabla correspondiente del documento 4.3 Fichero de Ámbitos y Sectores de Planeamiento (ver página 207) lo que ha supuesto un ajuste del aprovechamiento medio aplicable de acuerdo a lo exigido.

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 poder 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. Los cuadros numéricos de los asentamientos rurales deben desglosar las superficies de suelo y edificables por parcela.

Se ha hecho la corrección pedida sustituyendo las tablas correspondientes a cada asentamiento que aparecen en el documento 3 Memoria Justificativa de la Ordenación (ver página 87 y siguientes) estableciendo de manera exhaustiva la edificabilidad posible de cada parcela en los asentamientos rurales. Para ello, se ha determinado la superficie de suelo correspondiente a cada parcela dentro de cada asentamiento delimitado y se ha procedido a calcular la edificabilidad correspondiente, aplicando la limitación máxima de 300 m²c por parcela. Aunque la totalidad de los usos característicos posibles corresponden al de residencial unifamiliar (excepción hecha de las parcelas dotacionales) se ha colocado una columna específica que identifica los usos asignados a cada parcela junto a los tipos edificatorios aplicables de acuerdo a la ordenación.

Todo lo anterior ha permitido hacer un cálculo más preciso y, en consecuencia, se han producido ligeras variaciones respecto a lo reseñado en la versión anterior del citado documento 3. Estas variaciones se han debido al estudio parcelario actualizado y a la mayor precisión en medición cartográfica realizada.

40.- No se ha establecido la superficie máxima edificable por parcela en asentamientos rurales.

Se ha rectificado la redacción del párrafo 7 del Art. 01.04.34 para extender la limitación de superficie máxima de vivienda en asentamientos rurales a todas las parcelas.

44.- AR-01 Cañón [AR-01 Camino Cañón (SO-01)]. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

46.- AR-06 Molina. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

47.1.- AR-10 Portezuelo Bajo. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP y justificar la eliminación de viario

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo. Se ha eliminado esa vía ya que no tiene la consideración de viario público ya que es un espacio de acceso privado a una única propiedad que no es funcionalmente necesario para la trama urbana al no ser camino público ni serventía. La ordenación pormenorizada diseñada ha dividido el conjunto en tres piezas que cuentan todas con acceso independiente cada una hacia el camino del Portezuelo. Debido a ello, se considera que la vía prevista anteriormente no era necesaria para garantizar la accesibilidad en la ordenación.

48.1.- AR-11 Las Piteras. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

50.1.- AR-14 El Naciente. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

51,1.- AR-16 El Barrial. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

54.1.- AR-19 El Palomar. Se debe corregir el art. 02.11.03, de las NOP

Se ha procedido a eliminar dicho párrafo.

56.- En la ficha del Sistema General del Centro de Salud se debe corregir el apartado Parámetros edificatorios de la ficha para no dar pie a ninguna posible contradicción.

Para mayor claridad y eliminación de posibles contradicciones relativas a la ordenación de este sistema general se ha añadido un párrafo aclaratorio en el apartado 2 del Art. 02.06.02 de las Normas de Ordenación Pormenorizada en el que se especifica que no hay limitación de superficie en este caso. Se ha añadido un nuevo apartado 4 en el Art. 02.06.04, en el que se precisan los retranqueos aplicables al futuro edificio en consonancia con lo prescrito en la ficha del Sistema General que aparece en el documento 3 Memoria Justificativa de la Ordenación (Ver pág. 214).

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 debe resolver la contradicción en el art. 01.04.25 presentado, ya que contiene duplicado el apartado 1 que regula la citada cuestión, en uno de los apartados se permite el uso de Espacio Libre en el Suelo Rústico de Protección Paisajística y en el otro no.

Se ha procedido a eliminar el citado párrafo duplicado en el artículo

64.- En el art. 02.01.06.9 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.).

De acuerdo a lo interpretado en la observación señalada se ha procedido a añadir el uso residencial en el citado artículo.

72.- Se debe eliminar la referencia a la “altura reguladora máxima” en el apartado 1 del art. 02.06.06

Se ha procedido a eliminar la citada referencia.

73.- El párrafo aclaratorio del apartado 2 del art. 02.06.08 se ubica erróneamente en un párrafo de regulación de los asentamientos rurales.

Se ha recolocado el párrafo de referencia en el apartado 1 para que tenga un carácter genérico.

76.- Se debe subsanar la persistencia para la AI-BQd de 1 planta de una incongruencia entre el art. 02.09.19 y la tabla final en cuanto al parámetro de parcela mínima, y por otro lado, el cuadro del apartado 1 del art. 02.09.06 se debe completar con este subtipo.

Para corregir esta incongruencia, se ha añadido la referencia al tamaño mínimo y máximo de parcela en la tabla final que resume los parámetros normativos aplicables. Así mismo, se ha completado el redactado del art. 02.09.06 y su cuadro anexo para añadir la referencia de alturas al caso de 1 planta sobre rasante.

78.- Se deben subsanar los siguientes errores: los gráficos del art. 09.09.09.2 establecen para las construcciones sobre cubierta “Ocup. <20% s 40%” cuando por otro lado el art. 02.01.06.10 establece que estas construcciones no podrán superar el 20% de ocupación máxima; y en el art. 02.09.09.2 en uno de los gráficos se están superponiendo más de 5 plantas en un ámbito (5 plantas máximo permitido según el art. 02.09.06.3).

Se ha sustituido el gráfico que acompaña a los artículos eliminando el texto Ocup. <20% s 40%”.

81. Se debe corregir el gráfico del art. 02.09.09.2 ya que se está grafando una planta semisótano que no responde al retranqueo obligatorio.

Se ha sustituido el gráfico que acompaña al artículo eliminando la inclusión de un tramo de planta en semisótano ocupando el retranqueo.

82. Se debería ampliar la regulación del art. 02.11.04 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. Se debe concretar numéricamente la altura

Se ha procedido a definir numéricamente la altura en el citado artículo

87. En el Fichero de Ámbitos y Sectores falta la ficha al menos del TC-80 Los Laureles. En la ficha se debe reflejar la superficie de los sistemas generales y el coeficiente de edificabilidad, si subsiste, debería ser el que se recogía en el Plan Especial de Protección de Tegueste.

Se ha incorporado la ficha de cálculo correspondiente al ámbito TC-14 del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste en el documento 3.4 Fichero de Ámbitos y Sectores. Se ha reflejado la superficie de sistemas generales y el coeficiente de edificabilidad que recoge el Plan Especial de protección vigente.

DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS DE 18 DE JUNIO DE 2014.

15. TEG-29 El Infierno I (TC-28 La Piconera como SUNCO y una parte como AUA sobre SUCO, TC-64 El Infierno I) Se debe establecer como sistema preferente de ejecución pública el de expropiación.

Se ha procedido a cambiar lo expresado en la ficha correspondiente el sistema de ejecución por el de Expropiación en el documento 3.4.- Fichero de Ámbitos y Sectores de Planeamiento Ver pág. 50).

28. SOC-05 El Sauce. La parte que corresponde a sistema general hay que obtenerla por expropiación o por ocupación directa.

Se ha procedido a excluir la superficie correspondiente al Sistema General Viario de la AUA, manteniendo el ámbito que corresponde a la nueva vía que será necesaria para garantizar la accesibilidad a la parte alta de la urbanización San Gonzalo en caso de que se ejecute el tramo proyectado como Variante del Socorro.

En este ámbito junto con el afectado por la UA-SO-16 El Drago, la ordenación presenta una cierta complejidad al existir una urbanización prácticamente consolidada y estar atravesada por un Sistema General Viario de nueva ejecución, esa circunstancia ha llevado a la redefinición de la red viaria propuesta y de los instrumentos aplicables para su gestión. Con ello se ha intentado rematar los ámbitos urbanos a ambos lados de la nueva vía estructural garantizando su funcionalidad y la accesibilidad general a todas las parcelas.

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. Deberán eliminarse los referidos artículos, así como el 02.01.01 y la disposición transitoria octava.

La correlación numeral del articulado de las Normas de Ordenación Pormenorizada que se debe eliminar al considerarse que tiene contenido de Ordenanzas de Urbanización y edificación es la que sigue:

6.6 corresponde a NOP 02.01.06 párrafo 6
22.2 corresponde a NOP 02.03.11 párrafo 2
26.3 ha sido eliminado de las NOP
41.1 corresponde a NOP 02.04.11 párrafo 1
41.2 corresponde a NOP 02.04.11 párrafo 2
45.3 corresponde a NOP 02.04.15 párrafo 3
60.1 corresponde a NOP 02.05.11 párrafo 1
60.2 corresponde a NOP 02.05.11 párrafo 2
64.3 corresponde a NOP 02.05.15 párrafo 3
72.2 corresponde a NOP 02.06.04 párrafo 2
79.2 corresponde a NOP 02.06.11 párrafo 2
83.2 corresponde a NOP 02.06.15 párrafo 2
83.3 corresponde a NOP 02.06.15 párrafo 3
98.2 corresponde a NOP 02.07.11 párrafo 2
102.3 corresponde a NOP 02.07.15 párrafo 3
117.2 corresponde a NOP 02.08.11 párrafo 2
121.3 corresponde a NOP 02.08.15 párrafo 3
136.2 corresponde a NOP 02.09.11 párrafo 2
140 corresponde a NOP 02.09.15

Se ha procedido a la eliminación de todos ellos del articulado y a la remuneración donde procediera. Del artículo 02.01.01 de las Normas Urbanísticas Ordenación Pormenorizada se ha borrado el apartado 4 y la Disposición Transitoria Octava se ha eliminado completamente del documento 4.1 Normas Urbanísticas Ordenación Estructural.