



**MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA**
Trámite de consulta

MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA

**ÁMBITOS: Pájara, Toto, Morro Jable,
Ampliación de Morro Jable, Solana
Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo,
Cañada del Río, Bahía Calma, Los
Albertos, Risco de Los Gatos, Violante,
Palace, El Granillo, La Lajita, La Lajita 2000
y La Pared**

**MEMORIA DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN
PÚBLICA Y CONSULTA A LA APROBACIÓN
INICIAL**

Julio 2023



EQUIPO DIRECTOR:

Jorge Coderch Figueroa
Alejandro Afonso Coderch
Juan Lima Coderch

Arquitecto
Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.
Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

EQUIPO BASE:

Cristina Bilbao Ruiz
Rufino García Fernández
Carlos Diaz Rivero

Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

EQUIPO TÉCNICO:

Enrique Rodríguez Granados
Florentín Rodríguez González

Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética
Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación

Jose Juan González Asunción
Elisa Tapia Ortega
Conchy Franchy de Castro

Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)
Informática
Diseño Gráfico

EQUIPO AMBIENTAL

Constantino Criado Hernández
José Acaymo Pérez Díaz
Ricardo González González
Romina Martín Reyes
Alejandro Larraz Mora

Doctor. en Geografía.
Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental
Lcdo. en Biología
Lcda. en Biología
Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado

Vicente Valencia Afonso

Lcdo. en Geografía e Historia

EQUIPO INGENIERÍA

Alejandro Barrera Delgado
Anatael Meneses Llanos

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO), José María Fernández Muñoz (Arquitecto) y a Juan Manuel Juncal Garrido (Secretario Municipal).

ÍNDICE

1. SOLICITUD DE INICIO Y TRAMITE DE CONSULTA DE LA EAE SIMPLIFICADA	1
2. SÍNTESIS DEL RESULTADO DE LAINFORMACIÓN PÚBLICA DE LA EAE SIMPLIFICADA DEL BORRADOR DEL PLAN Y DAE	3
2.1 INFORME DEL CABILDO DE FUERTEVENTURA (PATRIMONIO CULTURAL).....	3
2.2 TRAMITE DE INFORMACION PÚBLICA	4
3. SESIÓN DEL ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA....	5
4. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Y SÍNTESIS DEL RESULTADO DE LAINFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	8
ANEXO 1: INFORME POR ALEGANTE	11
ANEXO 2: INFORME POR CÓDIGO DE ALEGANTE	13
ANEXO 3: INFORME ALEGACIONES	15

1. SOLICITUD DE INICIO Y TRAMITE DE CONSULTA DE LA EAE SIMPLIFICADA

Con fecha de **31 de marzo de 2022** se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara (órgano sustantivo y promotor) solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a “Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Pájara” al Órgano de Evaluación Ambiental de Pájara (en adelante OEAP), acompañado de la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente administrativo con referencia en el programa de tramitación de expedientes electrónicos GESTDOC OEAP 3/2022.-5/2022PGO.

En sesión celebrada con fecha **25 de abril de 2022**, por OEAP, se acordó el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la formulación del informe ambiental estratégico que resulte pertinente respecto del proyecto de Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, y en cumplimiento de lo dispuesto, por un lado, en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y, por otro, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se somete la iniciativa al trámite de información pública preceptivo previsto en la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, por plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS, a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas del correspondiente anuncio.

El Anuncio se publica el viernes **6 de mayo de 2022** en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 54.

Durante el trámite de información pública se recibieron 131 sugerencias.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, la documentación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación fue remitida a las siguientes administraciones/organizaciones:

.- Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura (R.S. nº 9446 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050653847.

.- Cabildo Insular de Fuerteventura (R.S. nº 9447 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050654748.

.- Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial (R.S. nº 9448 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050655669.

.- Demarcación de Costas de Canarias. Las Palmas. (R.S. nº 9449 – 09/noviembre/2022), enviado por ORVE el día 9 de noviembre de 2022, con número de registro REGAGE22s00050657082.

De los informes solicitados y de los dos periodos de exposición realizados se ha recibido un informe.

El informe recibido es el del Cabildo de Fuerteventura (Patrimonio Cultural)

El Órgano de Evaluación Ambiental de Pájara en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2023 acordó aprobar el informe ambiental estratégico relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada sobre la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, sin que el plan o programa tenga efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el artículo 31.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2. SÍNTESIS DEL RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA EAE SIMPLIFICADA DEL BORRADOR DEL PLAN Y DAE

2.1 INFORME DEL CABILDO DE FUERTEVENTURA (PATRIMONIO CULTURAL)

El informe competencial está firmado el día 6 de julio de 2022.

Dicho informe considera que revisada la cartografía digital y los Inventarios de Patrimonio Cultural parece que ciertos elementos culturales han quedado fuera del Patrimonio Cultural y del Catálogo de Protección, estos son:

- “- El **almacén de tomates** localizado en el casco de Pájara antes de llegar a la piscina municipal, Inventariado Insular de Patrimonio Cultural con el código PAJ_ALM01. (UTM 587547/31366437).
- **La Noria** próxima al Ayuntamiento de Pájara inventariada con el código PAJ_NO17. (UTM 587453/3136377).
- **La Noria** en el área de afección del modificado B del Plan General del Catálogo de Pájara inventariada con el código PAJ_NO13, del Inventario de Patrimonio Hidráulico del Servicio de Patrimonio Cultural. (UTM 587626/3136565).
- (..)
- Un **aeromotor** con el núm. de inventario PAJ_AER16, en las coordenadas UTM589532/337318.
- Un **aeromotor** con el núm. de Inventario: PAJ_AER15 en las coordenadas UTM589494/3137228.
- Un **alpendre** con el núm. de inventario PAJ_ALP06 que según la figura 48. C del catálogo de Patrimonio Cultural_ Toto quedaría dentro de la zona de protección de un elemento arquitectónico catalogado. Coordenadas UTM 589573/3137266.
- Un **alpendre** que como en el caso anterior, estaría localizado en zona de protección de elemento arquitectónico catalogado en las coordenadas UTM 589618/3137322. Dicho alpendre esta inventariado con el código: PAJ_ALP07.”

A continuación, se procede a responder el anterior informe:

Con respecto al **almacén de tomates**, tras su análisis se ha considerado que debe quedar excluido del Catálogo de Protección debido a que el inmueble se localiza dentro del ámbito de protección y muy cerca del Bien de Interés Cultural Iglesia de Nuestra Sra. de Regla, afectando negativamente por sus dimensiones y tipología a la percepción y protección de los valores patrimoniales que justifican dicha declaración como BIC.

Se indica que **las Norias** ya estaban incluidas en el Catálogo de Protección (Patrimonio Industrial) P.I02 y P.I04.

Los **aeromotores** se encuentran fuera del ámbito de la Modificación Menor B, por lo que no se incluye en el Catálogo de Protección que forma parte de este documento, sin embargo se encuentra incluido en el Catálogo de Protección que se tramita en el documento de Plan General de Ordenación. Ordenación Estructural. (IND.019, IND.017.)

Los **Alpedres** ya estaban incluidas en el Catálogo de Protección (Patrimonio Arquitectónico). (TA.018 y TA.21)

En relación a los **Yacimientos arqueológicos**: Playa de La Pared con el cod. De registro en el Inventario: PJA065 e Islote de la Pared con el cod. De registro en el Inventario: PAJ063, se encuentran fuera del ámbito de la Modificación Menor B, por lo que no se incluye en el Catálogo de Protección que forma parte de este documento, sin embargo, se encuentra incluido en el Catálogo de Protección (Patrimonio Arqueológico) que se tramita en el documento de Plan General de Ordenación. Ordenación Estructural. (IND.019, IND.017.)

2.2 TRAMITE DE INFORMACION PÚBLICA

Durante el trámite de información pública se recibieron 131 sugerencias

A cada uno de los escritos de sugerencias se le ha asignado un número. Para cada caso, se ha realizado la síntesis del escrito, el informe sobre su contenido y la propuesta individualizada que realiza el equipo redactor, recogándose todo ello en la ficha de cada sugerencia. Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo correspondiente.

La mayoría de las sugerencias están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas.

Ya que el ámbito de la presente modificación sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canarias, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989). Se han presentado 32 sugerencias que se encuentran fuera de los anteriores ámbitos, y por lo tanto no se realiza propuesta alguna.

De las 131 sugerencias estudiadas, 30 se estiman totalmente, 18 se estiman parcialmente, 32 se desestiman y sobre 51 no se hace propuesta alguna por lo indicado en el informe.

3. SESIÓN DEL ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE PÁJARA

El Órgano de Evaluación Ambiental de Pájara en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2023 acordó aprobar el informe ambiental estratégico relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada sobre la Modificación Menor B del Plan General de Ordenación de Pájara, sin que el plan o programa tenga efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el artículo 31.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Según consta en el Certificado del Secretario del Órgano de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Pájara de fecha 15 de febrero de 2023, el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de Pájara procede por unanimidad de todos los presentes a la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO: *“Aprobar el informe ambiental estratégico relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada sobre el procedimiento de modificación menor del Plan General de Ordenación de Pájara denominado “Modificación Menor B” por el órgano sustantivo (Ref. OEAP 3/2002)- 5/2022 PGO), sin que el plan o programa tenga efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el 31.2.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con las medidas correctoras y sugerencias incluidas en la ponencia.*

SEGUNDO: *Publicar el informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas y en la sede electrónica, el cual se podrá acceder y consultar a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Pájara mediante el uso del enlace siguiente:*

<https://sede.pajara.es/eAdmin/lrAValidarDocumento.do?IdDoc=3562825F694279CFEEBF42B0&mst=yes>

TERCERO.- *El plazo máximo para la aprobación del plan o programa es de cuatro años desde la publicación reseñada en el punto anterior.*

CUARTO.- *Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de Pájara a los efectos oportunos.”*

En relación a las consideraciones y cuestiones formales señaladas en la Ponencia ambiental de fecha 6 de febrero de 2023 y recogidas en el anterior acuerdo se indica:

A continuación, se transcribe en cursiva lo señalado en la Ponencia y seguidamente se realiza la contestación o aclaración.

- *“En Cañada del Río en el ámbito de Risco de Los Gatos se plantea un uso de infraestructuras de saneamiento (IS) que recoge la preexistencia de una estación depuradora, cuya situación idónea debería ser fuera del suelo urbano. Dado el alcance que supone esta decisión, podría al menos ser sustituida por una estación de bombeo a la red general.”*

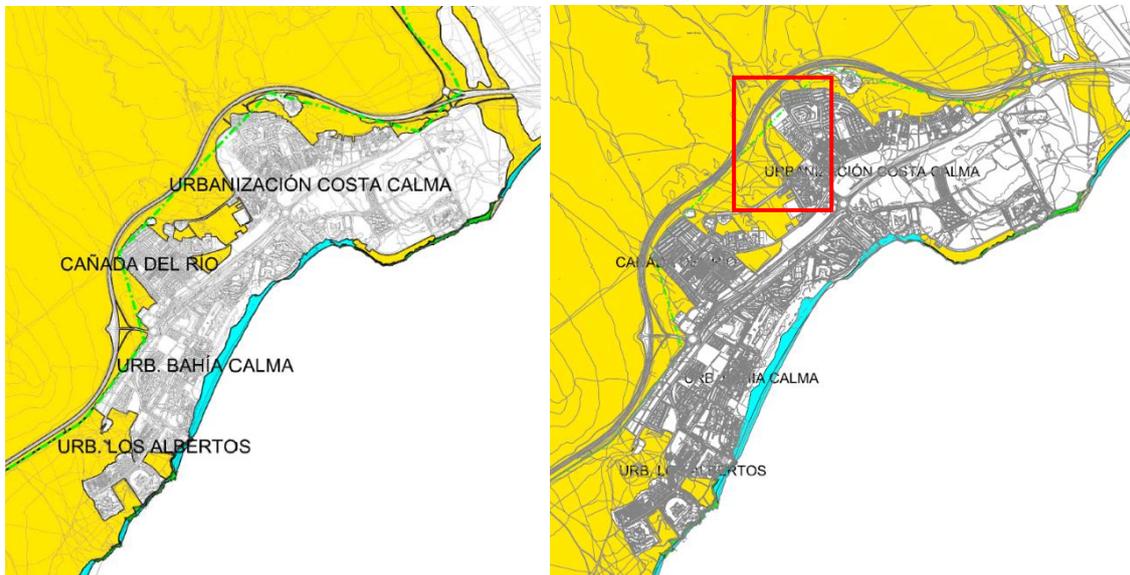
En la ordenación propuesta se modifica la calificación de infraestructura de saneamiento, adecuándose su dimensión a una estación de bombeo.

- *“Se deberá considerar la delimitación del Área de Interés Geológico en el Polígono D7, incluyendo la parte no transformada. Así mismo, en la ordenación propuesta se deberán establecer, al objeto de minimizar la afección a las zonas de interés no transformadas, la mayor superficie posible a la categoría de Espacio Libre de Protección.”*

En base a la corrección de las Áreas de Interés Geológico del ámbito de Costa Calma la ordenación pormenorizada del ámbito quedaría como sigue:

- En Cañada del Río D2, se amplía el espacio libre público situado al oeste del ámbito, y se recalifica de Área Ajardinada a Espacio Libre de Protección.
- En Risco de Los Gatos, la parte del litoral calificada como Parque Urbano, se recalifica como Espacio Libre de Protección.
- En Cañada del Río D12, se recorta la superficie de uso de Parque Urbano, dejando la mayor parte de ESTE como Espacio Libre de Protección.
- En Cañada del Río D7, se mantiene el Espacio Libre de Protección establecido.

Para el resto de las parcelas que no hayan sido calificadas como ELP, serán de aplicación las pertinentes medidas correctoras a los efectos de mitigar los efectos ambientales derivados de la ordenación, zonas que en todo caso representan una muy pequeña porción de las áreas de interés geológico del ámbito, acotando la magnitud y alcance espacial de los efectos ambientales de la ordenación propuesta, por lo que no se motiva que la Modificación Menor B deba ser sometida a EAE Ordinaria.



Plano de áreas de interés geológico incluido en Borrador y modificación propuesta en base a sugerencia.

Se ha establecido como Espacio Libre de Protección la mayor superficie posible dentro del ámbito de Polígono D7 en base a la delimitación del área de interés geológico.

“Se deberá establecer medidas correctoras que obliguen a adecuar la ordenación pormenorizada a la salvaguarda en condiciones adecuadas del arbolado preexistente, así como fomentar la plantación de arbolado urbano.”

En los artículos 2.2.2.g y 4.4.5.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, que se reproduce a continuación, se han incluido las determinaciones respecto a la urbanización y ordenación de los espacios libres privados.

“g) En caso de encontrarse algún elemento vegetal aislado contemplado en el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la Ley 4/2010, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, o en la Orden de flora de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes. Y aquel arbolado de porte no incluido en el Listado y/o catálogo

anteriormente mencionado se procurará salvaguardar en condiciones adecuadas y en caso de no ser posible se procederá a su trasplante en los espacios libres y zonas verdes cuando sea posible. “

- *“En el capítulo de Patrimonio Cultural y en el Catálogo de Protección, se deberá incluir los bienes que según el informe técnico emitido por la Técnica de Inspección del Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo de Fuerteventura no se han recogido.”*

En el epígrafe 2.1 anterior se ha procedido a contestar el citado Informe, por lo que nos remitimos al mismo.

Con respecto a las cuestiones formales se han corregido las señaladas para la Memoria de Información. Análisis Territorial. Anexo: Análisis socioeconómico y la Memoria de Información. Régimen Jurídico. Anexo; ámbitos.

Las que se refieren al DAE, dado que el mismo ya ha sido objeto de tramitación en la fase de la evaluación ambiental estratégica, y una vez formulado el informe ambiental estratégico, su modificación solo se podrá realizar mediante una subsanación de errores materiales al tratarse de este tipo de errores. Por lo que se entregará al Ayuntamiento un documento que incluya la subsanación una relación de tales errores.

4. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Y SÍNTESIS DEL RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Por Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento-Pleno de Pájara, en sesión de 20 de abril de 2023, se aprobó inicialmente el documento de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Pájara-Modificación Menor B y mediante Anuncio de 24 de abril de 2023, se somete a información pública el citado documento por plazo de un mes a computar desde el día siguiente al de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. Este Anuncio se publicó el lunes 8 de mayo de 2023 en el Boletín Oficial de Canarias número 88.

La documentación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación (aprobación inicial) fue remitida a las siguientes administraciones durante el trámite de consulta:

.- Cabildo Insular de Fuerteventura (R.S. nº 3762 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026110875.

.- Consejo Insular de Aguas de Fuerteventura (R.S. nº 3763– 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026112566.

.- Demarcación de Costas de Canarias. Las Palmas. (R.S. nº 3764 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026114314,.

.- Gobierno de Canarias, R.S. nº 3765 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026117634

.- Ministerio de Política Territorial R.S. nº 3766 – 24 de abril/2023), enviado por ORVE el día 24 de abril de 2023, con número de registro REGAGE23s00026121521

De los informes solicitados y de los dos periodos de exposición realizados no se ha recibido ningún informe.

Durante el trámite de información pública se recibieron 140 alegaciones, de las cuales 102 se presentaron en plazo y 38 fuera de plazo, aunque también se han tenido en cuenta.

A cada uno de los escritos de alegaciones se le ha asignado un número. Para cada caso, se ha realizado la síntesis del escrito, el informe sobre su contenido y la propuesta individualizada que realiza el equipo redactor, recogiendo todo ello en la ficha de cada alegación. Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo correspondiente.

De las 140 alegaciones estudiadas, 20 se estiman totalmente, 3 se estiman parcialmente, 105 se desestiman y sobre 12 no se hace propuesta alguna por lo indicado en el informe.

La mayoría de las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas.

El ámbito de la presente modificación sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989). Se han presentado 7 alegaciones que se encuentran fuera de los anteriores ámbitos, y por lo tanto no se realiza propuesta alguna.

En Cañada del Río D2 sobre el mismo espacio libre público se han presentado 54 alegaciones. También varias personas han presentado la misma alegación dos o tres veces, aún así, dado que cada una se ha presentado por registro de entrada, se les asigna un código y se les da respuesta individual aunque se repita el mismo contenido.

Se adjuntan como anexos los listados por NIF o CIF de los interesados que han presentado sugerencia y por orden numérico del código asignado. Asimismo, las fichas sobre todas y cada una de las alegaciones presentadas.

julio 2023
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

ANEXO 1: LISTADO POR ALEGANTE



Informe por alegante

<i>Alegación</i>	<i>Registro</i>	<i>Fecha</i>	<i>Zona - Nucleo</i>	<i>Lugar de emplazamiento</i>	<i>Propuesta</i>
126 <i>528394315C</i>	8525	09-jun-23	Risco de Los Gatos		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
003 <i>42841671P</i>	7379	22-may-23	Pájara		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
040 <i>B76010008</i>	8229	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
029 <i>45106571Y</i>	8153	06-jun-23	General y Cañada del Río		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
093 <i>Y8835707H</i>	8390	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
035 <i>42892354E</i>	8202	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
001 <i>42708240T</i>	7176	18-may-23	Toto		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
082 <i>X7582672D</i>	8352	08-jun-23	Pájara		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
119 <i>42888859T</i>	8481	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
004 <i>B35121219</i>	7484	23-may-23	Pájara		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
091	8387	08-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
094	8391	08-jun-23			Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
132 <i>B95071536</i>	8691	13-jun-23	Solana Matorral		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.

<i>Alegación</i>	<i>Registro</i>	<i>Fecha</i>	<i>Zona - Nucleo</i>	<i>Lugar de emplazamiento</i>	<i>Propuesta</i>
<i>B95071536</i>					
110	8451	09-jun-23	La Cornisa		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
138	8795	15-jun-23	La Cornisa		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>A36605772</i>					
107	8418	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D1	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y7634955G</i>					
060	8285	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35386267</i>					
077	8333	08-jun-23	La Cornisa		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>43251714F</i>					
047	8261	07-jun-23	Pájara		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35384650</i>					
046	8257	07-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
124	8490	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>33250203T</i>					
023	8068	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X9120973R</i>					
049	8263	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X0942473W</i>					
115	8467	09-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B15923444</i>					
025	8099	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
027	8107	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
034	8192	06-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35219807</i>					
111	8456	09-jun-23	Morro Jable		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>42016504N</i>					
127	8526	09-jun-23	Pájara		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>43277878C</i>					

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Nucleo	Lugar de emplazamiento	Propuesta
<i>43277878C</i>					
078	8337	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35544998</i>					
045	8256	07-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X0942467L</i>					
099	8402	09-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
100	8403	08-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
113	8464	09-jun-23			Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
114	8465	09-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X0729586A</i>					
031	8176	06-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H35482561</i>					
133	8699	14-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H76100684</i>					
096	8395	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río C6	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
108	8437	09-jun-23			Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H35756600</i>					
136	8704	14-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H35494574</i>					
131	8670	13-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H35586825</i>					
134	8701	14-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>E35091180</i>					
137	8705	14-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H35350859</i>					
135	8702	14-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
106	8416	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río C2	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>H3595444V</i>					

<i>Alegación</i>	<i>Registro</i>	<i>Fecha</i>	<i>Zona - Nucleo</i>	<i>Lugar de emplazamiento</i>	<i>Propuesta</i>
<i>H3595444V</i>					
112	8463	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D1	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y7085889V</i>					
123	8489	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35709062</i>					
008	7784	29-may-23	Costa Calma	Cañada del Río	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>A35003946</i>					
083	8356	08-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>33256441M</i>					
024	8073	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>33207475Y</i>					
097	8399	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X4351083N</i>					
037	8213	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>42886541M</i>					
085	8366	08-jun-23	Pájara		Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el
<i>B35126150</i>					
095	8393	08-jun-23			Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>7852523R</i>					
121	8484	09-jun-23	Toto		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35108547</i>					
033	8185	06-jun-23	La Lajita 2000		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35696624</i>					
028	8119	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
084	8365	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>B76310192</i>					
086	8369	08-jun-23	Solana Matorral		Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el
<i>B76108125</i>					
098	8400	08-jun-23	General		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B92064427</i>					

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Nucleo	Lugar de emplazamiento	Propuesta
<i>B92064427</i>					
052	8269	07-jun-23			No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>B82478611</i>					
073	8307	08-jun-23	La Lajita 2000		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X2757099C</i>					
061	8286	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
063	8288	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>42880871Q</i>					
022	7996	02-jun-23	Toto		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>78397707E</i>					
092	8388	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>A82432196</i>					
074	8312	08-jun-23	La Lajita 2000		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35418581</i>					
044	8254	07-jun-23	La Cornisa		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
048	8262	07-jun-23	La Cornisa		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>416327G</i>					
030	8160	06-jun-23	La Pared 1		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y8190846P</i>					
129	8598	12-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X5785225N</i>					
050	8265	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
051	8268	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>42885065R</i>					
120	8483	09-jun-23	Pájara		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35325422</i>					
076	8318	08-jun-23	Costa Calma	Los Albertos	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>43275447G</i>					
079	8338	08-jun-23	Costa Calma	Costa Calma	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
080	8340	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Nucleo	Lugar de emplazamiento	Propuesta
42880163K					
053	8272	07-jun-23	Morro Jable		Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el
42705229W					
109	8444	09-jun-23	Morro Jable		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
5102949P					
103	8406	09-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
117	8470	09-jun-23	Solana Matorral		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
128	8558	12-jun-23	Solana Matorral		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
V35600576					
041	8231	07-jun-23	La Lajita 2000		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
78519657A					
072	8301	07-jun-23	Stella Canaris I		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
Y4521892Z					
036	8205	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
13049803V					
007	7759	29-may-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
070	8299	07-jun-23	La Pared 1		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
35441111C					
009	7937	01-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
010	7938	01-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
33258344E					
026	8102	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
18202479A					
118	8475	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
42891681Q					
005	7636	25-may-23	Pájara		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
43280113R					
081	8341	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
32810061D					

<i>Alegación</i>	<i>Registro</i>	<i>Fecha</i>	<i>Zona - Nucleo</i>	<i>Lugar de emplazamiento</i>	<i>Propuesta</i>
<i>32810061D</i>					
104	8407	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
105	8408	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X5535749V</i>					
002	7294	19-may-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X2990529T</i>					
059	8284	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y3379479B</i>					
058	8283	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X6592795Y</i>					
087	8372	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D6	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
088	8373	08-jun-23	Costa Calma	Bahía Calma	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
139	8911	16-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D6	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
140	8914	16-jun-23	Costa Calma	Bahía Calma 1	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y3895444V</i>					
122	8485	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>78527518K</i>					
006	7753	27-may-23	La Pared 1		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
125	8523	09-jun-23	Esquinzo		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B35518711</i>					
071	8300	07-jun-23	La Cornisa		No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
<i>X2490331Y</i>					
102	8405	08-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
130	8603	12-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y1627015D</i>					
062	8287	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X1665126H</i>					
101	8404	08-jun-23	Solana Matorral		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X3823125L</i>					

<i>Alegación</i>	<i>Registro</i>	<i>Fecha</i>	<i>Zona - Nucleo</i>	<i>Lugar de emplazamiento</i>	<i>Propuesta</i>
<i>X3823125L</i>					
042	8243	07-jun-23	Esquinzo		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
043	8245	07-jun-23	Esquinzo		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y4651311N</i>					
065	8290	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X0563673N</i>					
057	8279	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X7707477Q</i>					
066	8291	07-jun-23			Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
067	8292	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
068	8294	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>35289953H</i>					
032	8181	06-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>42849151J</i>					
090	8386	08-jun-23	La Lajita		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X8143336W</i>					
116	8469	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X2696116X</i>					
056	8277	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B28175990</i>					
075	8313	08-jun-23	La Lajita 2000		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>79373648G</i>					
089	8381	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>B76321017</i>					
011	7950	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
012	7951	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
013	7952	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
014	7959	01-jun-23	La Pared 1		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
015	7960	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
016	7965	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
017	7966	01-jun-23	La Pared 1		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

<i>Alegación</i>	<i>Registro</i>	<i>Fecha</i>	<i>Zona - Nucleo</i>	<i>Lugar de emplazamiento</i>	<i>Propuesta</i>
<i>B76321017</i>					
018	7967	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
019	7968	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
020	7969	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
021	7971	01-jun-23	La Pared 1		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>X4779446T</i>					
054	8273	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
055	8276	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y3404472A</i>					
064	8289	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Z0322138M</i>					
069	8295	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
<i>Y1305833E</i>					
038	8221	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
8225	039	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ANEXO 2: LISTADO POR CÓDIGO DE ALEGANTE

Informe por Código de Alegación

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Núcleo	Lugar de emplazamiento	NIF-CIF...	Propuesta
001	7176	18-may-23	Toto		42892354E	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
002	7294	19-may-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X5535749V	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
003	7379	22-may-23	Pájara		528394315C	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
004	7484	23-may-23	Pájara		42888859T	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
005	7636	25-may-23	Pájara		42891681Q	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
006	7753	27-may-23	La Pared 1		78527518K	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
007	7759	29-may-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	13049803V	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
008	7784	29-may-23	Costa Calma	Cañada del Río	B35709062	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
009	7937	01-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	35441111C	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
010	7938	01-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	35441111C	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
011	7950	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
012	7951	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
013	7952	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
014	7959	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
015	7960	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
016	7965	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
017	7966	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
018	7967	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
019	7968	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
020	7969	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
021	7971	01-jun-23	La Pared 1		B76321017	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
022	7996	02-jun-23	Toto		42880871Q	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
023	8068	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	33250203T	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
024	8073	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	33256441M	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
025	8099	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	B15923444	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
026	8102	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	33258344E	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
027	8107	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	B15923444	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
028	8119	05-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	B35696624	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
029	8153	06-jun-23	General y Cañada del Río		B76010008	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
030	8160	06-jun-23	La Pared 1		416327G	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
031	8176	06-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X0729586A	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Núcleo	Lugar de emplazamiento	NIF-CIF...	Propuesta
032	8181	06-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	35289953H	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
033	8185	06-jun-23	La Lajita 2000		B35108547	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
034	8192	06-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	B15923444	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
035	8202	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y8835707H	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
036	8205	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y4521892Z	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
037	8213	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X4351083N	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
038	8221	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y1305833E	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
040	8229	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	42841671P	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
041	8231	07-jun-23	La Lajita 2000		V35600576	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
042	8243	07-jun-23	Esquinzo		X3823125L	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
043	8245	07-jun-23	Esquinzo		X3823125L	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
044	8254	07-jun-23	La Cornisa		B35418581	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
045	8256	07-jun-23	La Pared 1		B35544998	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
046	8257	07-jun-23	La Pared 1		B35384650	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
047	8261	07-jun-23	Pájara		43251714F	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
048	8262	07-jun-23	La Cornisa		B35418581	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
049	8263	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X9120973R	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
050	8265	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X5785225N	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
051	8268	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X5785225N	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
052	8269	07-jun-23			B92064427	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
053	8272	07-jun-23	Morro Jable		42880163K	Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el informe.
054	8273	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X4779446T	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
055	8276	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X4779446T	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
056	8277	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X2696116X	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
057	8279	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X0563673N	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
058	8283	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y3379479B	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
059	8284	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X2990529T	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
060	8285	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y7634955G	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
061	8286	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X2757099C	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
062	8287	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y1627015D	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
063	8288	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X2757099C	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
064	8289	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y3404472A	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
065	8290	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y4651311N	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
066	8291	07-jun-23			X7707477Q	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
067	8292	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X7707477Q	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
068	8294	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X7707477Q	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
069	8295	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Z0322138M	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Núcleo	Lugar de emplazamiento	NIF-CIF...	Propuesta
070	8299	07-jun-23	La Pared 1			Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
071	8300	07-jun-23	La Cornisa		B35518711	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
072	8301	07-jun-23	Stella Canaris I		78519657A	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
073	8307	08-jun-23	La Lajita 2000		B82478611	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
074	8312	08-jun-23	La Lajita 2000		A82432196	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
075	8313	08-jun-23	La Lajita 2000		B28175990	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
076	8318	08-jun-23	Costa Calma	Los Albertos	B35325422	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
077	8333	08-jun-23	La Cornisa		B35386267	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
078	8337	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	43277878C	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
079	8338	08-jun-23	Costa Calma	Costa Calma	43275447G	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
080	8340	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	43275447G	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
081	8341	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	43280113R	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
082	8352	08-jun-23	Pájara		42708240T	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
083	8356	08-jun-23	Solana Matorral		A35003946	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
084	8365	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	B35696624	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
085	8366	08-jun-23	Pájara		42886541M	Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el informe.
086	8369	08-jun-23	Solana Matorral		B76310192	Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el informe.
087	8372	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D6	X6592795Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
088	8373	08-jun-23	Costa Calma	Bahía Calma	X6592795Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
089	8381	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	79373648G	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
090	8386	08-jun-23	La Lajita		42849151J	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
091	8387	08-jun-23	Solana Matorral		B35121219	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
092	8388	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río	78397707E	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
093	8390	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	45106571Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
094	8391	08-jun-23			B35121219	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
095	8393	08-jun-23			B35126150	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
096	8395	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río C6	H76100684	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
097	8399	08-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	33207475Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
098	8400	08-jun-23	General		B76108125	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
099	8402	09-jun-23	Solana Matorral		X0942467L	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
100	8403	08-jun-23	Solana Matorral		X0942467L	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
101	8404	08-jun-23	Solana Matorral		X1665126H	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
102	8405	08-jun-23	Solana Matorral		X2490331Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
103	8406	09-jun-23	Solana Matorral		5102949P	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
104	8407	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	32810061D	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
105	8408	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	32810061D	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
106	8416	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río C2		Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Alegación	Registro	Fecha	Zona - Núcleo	Lugar de emplazamiento	NIF-CIF...	Propuesta
107	8418	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D1	A36605772	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
108	8437	09-jun-23				Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
109	8444	09-jun-23	Morro Jable		42705229W	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
110	8451	09-jun-23	La Cornisa		B95071536	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
111	8456	09-jun-23	Morro Jable		B35219807	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
112	8463	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D1	H3595444V	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
113	8464	09-jun-23			X0942467	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
114	8465	09-jun-23	Solana Matorral		X0942467L	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
115	8467	09-jun-23	Solana Matorral		X0942473W	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
116	8469	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X8143336W	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
117	8470	09-jun-23	Solana Matorral		5102949P	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
118	8475	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	18202479A	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
119	8481	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	X7582672D	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
120	8483	09-jun-23	Pájara		42885065R	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
121	8484	09-jun-23	Toto		7852523R	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
122	8485	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y3895444V	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
123	8489	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y7085889V	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
124	8490	09-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2		Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
125	8523	09-jun-23	Esquinzo			Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
126	8525	09-jun-23	Risco de Los Gatos			Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
127	8526	09-jun-23	Pájara		42016504N	Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
128	8558	12-jun-23	Solana Matorral		5102949P	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
129	8598	12-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y8190846P	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
130	8603	12-jun-23	Solana Matorral		X2490331Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
131	8670	13-jun-23	Solana Matorral		H35494574	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
132	8691	13-jun-23	Solana Matorral		B35121219	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
133	8699	14-jun-23	Solana Matorral		H35482561	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
134	8701	14-jun-23	Solana Matorral		H35586825	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
135	8702	14-jun-23	Solana Matorral		H35350859	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
136	8704	14-jun-23	Solana Matorral		H35756600	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
137	8705	14-jun-23	Solana Matorral		E35091180	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
138	8795	15-jun-23	La Cornisa		B95071536	No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.
139	8911	16-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D6	X6592795Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
140	8914	16-jun-23	Costa Calma	Bahía Calma 1	X6592795Y	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.
8225	039	07-jun-23	Costa Calma	Cañada del Río D2	Y1305833E	Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ANEXO 3: INFORME ALEGACIONES



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7176

CÓDIGO: 001

FECHA: 18/05/2023

INTERESADO

42892354E

SITUACIÓN

Zona	Toto	Lugar
Núcleo		Emplazamiento
Coordenadas UTM:		Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que se elimine el retranqueo de su parcela que da a la calle Maestro Andrés López, ya que quiere cerrar el límite de su parcela hasta la acera existente.

INFORME

No se considera factible eliminar el retranqueo establecido, ya se modificó el retranqueo al Este de su parcela.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7294

CÓDIGO: 002

FECHA: 19/05/2023

INTERESADO

X5535749V

SITUACIÓNZona
Núcleo Costa CalmaLugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que la calificación de la parcela que indica se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7379

CÓDIGO: 003

FECHA: 22/05/2023

INTERESADO

528394315C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de uso de su parcela de área ajardinada a residencial mixto, ya que desde el año 1989 no se ha expropiado.

Adjunta propuesta de proyecto con local en planta baja y vivienda en planta alta.

INFORME

El uso de la parcela indicada tiene un uso de área ajardinada, que se corresponde con el del planeamiento vigente. Esta área ajardinada se ha establecido con el fin de garantizar una zona de espacios libres en el interior del núcleo y de los principales áreas públicas.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7484

CÓDIGO: 004

FECHA: 23/05/2023

INTERESADO

42888859T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita la modificación del trazado de la calle que señala en la alegación.

INFORME

La ordenación que se ha establecido del viario se basa en el proyecto de edificios de 48 viviendas, 48 plazas de aparcamientos y 48 trasteros, de la promotora Cooperativa de Viviendas La Hubara.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7636

CÓDIGO: 005

FECHA: 25/05/2023

INTERESADO

42891681Q

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

La Modificación no ha tenido en cuenta para la edificación de su propiedad con licencia otorgada, que en el lateral de la vivienda, hay huecos para ventanas, y las salidas del saneamiento de todas las viviendas de la calle Petunias.
Por lo que solicita se mantenga la calle lateral conforme al vigente Plan General.

INFORME

Analizada la alegación se incluye el viario (peatonal) en la fachada oeste de su vivienda.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7753

CÓDIGO: 006

FECHA: 27/05/2023

INTERESADO

78527518K

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que se modifique los parámetros para la edificación de la zona CJ 1 de la calle Laja Blanca, equiparándola a la realidad jurídica de las fincas registrales y su tipología sea CJ2, de modo que la parcela mínima sea de 200 m² y no de 500 m².

INFORME

Se ha modificado la tipología a CJ2 en las parcelas 3, 4, 5 y 6 de la zona R6, al existir una segregación previa, por lo que la superficie de parcela mínima será de 200 m².

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7759

CÓDIGO: 007

FECHA: 29/05/2023

INTERESADO

13049803V

SITUACIÓNZona
Núcleo Costa CalmaLugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 5,30 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2007 y ha sido siempre destinada a jardín privado.
Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7784

CÓDIGO: 008

FECHA: 29/05/2023

INTERESADO

B35709062

Representantes
42804001N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

- Delimitación del Parque Natural de Jandía

El vigente Plan General de 1989 recoge el ámbito de Cañada del Río como área de Planeamiento Diferencial nº5 (APD-5)- "Cañada del Río", remitiendo su ordenación y normativa urbanística de aplicación a las desarrolladas en el P.A.U., Plan Parcial y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados. La ordenación pormenorizada de cada Polígono se realiza mediante Estudio de Detalles .

El PGO de 1989, alteró la superficie del Plan Parcial Cañada del Río desclasificando parte del suelo, afectado por la Ley de Espacios Naturales de Canarias y la delimitación sobrevenida del Parque Natural de Jandía.

La Modificación Menor B en su intento por ajustar a la realidad urbanística del suelo urbano consolidada de la zona del APD-5 han redelimitado el ámbito de los polígonos afectados por el Espacio Natural Protegido de Jandía.

Y si comparamos la realidad construida, veremos que la superficie construida no se ajusta a las alineaciones establecidas en el Estudio de Detalle y que la superficie del polígono se extienda más allá de su ámbito.

Consideran que la Modificación reclasifica suelo del Parque Natural Protegido de Jandía como suelo urbano de Cañada del Río. No estando de acuerdo con esta clasificación y entienden que se está clasificando nuevo suelo y que por tanto se tendría que hacer mediante una modificación sustancial

- Ausencia de motivación.

Se contraviene lo prevenido en los artículos 164.2 de la LSENPC y 4.1 del TRLSRU 2015, ya que la Modificación carece de motivación, no consta una explicación racional y coherente sobre los motivos de redacción de redacción del documento y consideran que el documento se extralimita y no es coherente con el interés público, incurre en arbitrariedad y desviación injustificada respecto al vigente Plan General. Y concurre desviación de poder en la decisión planificadora del Ayuntamiento

Por lo que en base a lo expuesto, están legitimados para afirmar que: " el nuevo instrumento de planificación de ordenación no responde a una razón urbanística de carácter general municipal, ni a criterios de ordenación territorial, ni se justifica en una razón de interés público, y, que, en cambio,

si está viciada de desviación de poder.”

- Ausencia de falta de trámites procedimentales, ya que no se ha publicado previamente en el Tablón de anuncios de la web del Ayuntamiento la aprobación inicial del documento.

- Error material aritmético en las composiciones de las comisiones informativas

Indican que dichas comisiones deben estar formadas por 7 miembros, por lo que sus acuerdos son nulos de pleno derecho, según lo dispuesto en el artículo 43.2 de la Ley 7/2015, de 1 de abril de los municipios de Canarias. Además, sus acuerdos son contrarios al ordenamiento jurídico, ya que adolece de vicios esenciales que comportan la nulidad de pleno derecho, al ser adoptados en fraude de ley y en contra del ordenamiento jurídico.

Solicitan que se declare la nulidad de pleno derecho del acuerdo plenario de aprobación inicial de la Modificación Menor B, así como de los propios dictámenes de la Comisión Informativa Permanente de Asuntos Plenarios, que contienen la propuesta de los acuerdos a adoptar, entre ellos, en todos aquéllos asuntos sobre los que debió pronunciarse el Pleno en relación con la tramitación del Plan General de Ordenación del Municipio; y, en especial el acuerdo referido de fecha 20 de abril de 2023.

INFORME

El ámbito sobre el que se presenta la sugerencia se encuentra incluido en el ámbito del Espacio Natural del Parque de Jandía, que no cuenta con Plan Rector de Uso y Gestión aprobado. Se clasifica y categoriza como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el Apartado 1 de la Disposición Transitoria Decimonovena de la LSENPC, que establece que *“los espacios en los que a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, será de aplicación las siguientes determinaciones. a) se mantendrá el suelo urbano (...).”* Indicando en su apartado quinto de esa misma Disposición que las determinaciones de ordenación establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.

En ningún caso, se está clasificando suelo por parte de la Modificación Menor.

En relación a la falta de motivación y lo señalado sobre que se contraviene lo prevenido en el artículo 164.2 de la LSENPC se indica expresamente que en los epígrafes 1.3 y 1.4 de la Memoria de la Ordenación de la Modificación Menor B se relaciona la justificación de la redacción de la Modificación Menor B, así como el alcance y contenido de la misma

Además, el Pleno del Ayuntamiento de Pájara - en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2019 - acordó iniciar el procedimiento para la redacción del Plan General de Ordenación de Pájara. Y en el Pliego de prescripciones administrativas particulares para la contratación del servicio de redacción del Plan General de Ordenación y su evaluación ambiental motivó la necesidad de la contratación del Plan General.

Por lo tanto, queda plenamente justificado que no ha habido ausencia de motivación.

- Sobre la ausencia de falta de trámites procedimentales, ya que no se ha publicado previamente en el Tablón de anuncios de la web del Ayuntamiento la aprobación inicial del documento. Se indica que la aprobación inicial de la Modificación Menor si que fue publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Pájara.

- Sobre la composición de las comisiones informativas, estas no son el órgano decisor del Pleno. Su composición es ajena a las determinaciones del Plan General.



Las Comisiones Informativas son órganos colegiados complementarios de los Órganos de Gobierno, sin atribuciones resolutorias que tienen por función el estudio, consulta e informe preceptivo y no vinculante, de los asuntos que hayan de ser sometidos a la decisión del Pleno y de la Junta de Gobierno Local cuando ésta actúe con competencias delegadas por el Pleno, salvo cuando hayan de adoptarse acuerdos declarados urgentes.

Conforme a las prescripciones del artículo 9 del Reglamento de Planeamiento de Canarias se constituyó la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación en el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión ordinaria celebrada el día 15 de octubre de 2020, con la composición. El régimen de convocatoria, funcionamiento de la Comisión de Seguimiento y restantes formalidades de aplicación a la misma, se estará a lo dispuesto en las determinaciones legales fijadas al efecto.

La composición de las Comisiones es acorde con las determinaciones legales y su composición fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7937

CÓDIGO: 009

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

35441111C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.
Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7938

CÓDIGO: 010

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

35441111C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.
Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7950

CÓDIGO: 011

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que le sea atribuida a la parcela AB3 de la Urbanización La Pared la misma ocupación y edificabilidad que a las parcelas colindantes AB2 y AB4 . La ocupación máxima será del 40% y la edificabilidad será del 0,3 m²c/m²s.

Con esos parámetros se posibilitará el desarrollo propuesto del surf center y rincón gastronómico El Camello.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela AB3, ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7951

CÓDIGO: 012

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona Núcleo	La Pared 1
----------------	------------

Lugar Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que le sea atribuida a la parcela AB3 de la Urbanización La Pared la misma ocupación y edificabilidad que a las parcelas colindantes AB2 y AB4 . La ocupación máxima será del 40% y la edificabilidad será del 0,3 m²c/m²s.

Con esos parámetros se posibilitará el desarrollo propuesto del surf center y rincón gastronómico El Camello.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela AB3, ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7952

CÓDIGO: 013

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita para la parcela CJA1 (R9a) de la urbanización La Pared, que respetando la ocupación máxima propuesta en el plan y dado que se permiten dos plantas en esta parcela, se pueda replicar la ordenación propuesta para la planta baja en la planta alta reduciendo la superficie edificable respecto a la planta baja, y pasando el ratio de 1 viv/200 m²s a 2 viv/200 m²s. Aun aumentando la edificabilidad, la ocupación máxima en planta de la parcela no se vería afectada como tampoco el número de plantas.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela CJA1 (R9a), ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7959

CÓDIGO: 014

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes
42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita modificar la superficie de parcela mínima de 500 m² a 200 m² en al zona R-6 de la urbanización La Pared.

INFORME

Se ha modificado la tipología a CJ2 en las parcelas 3, 4, 5 y 6 de la zona R6, al existir una segregación previa, por lo que la superficie de parcela mínima será de 200 m².

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7960

CÓDIGO: 015

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

<u>Zona</u>	La Pared 1
<u>Núcleo</u>	

<u>Lugar</u>	
<u>Emplazamiento</u>	

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita respecto a la zona abierta E-1 de la urbanización La Pared una ocupación del 50% y edificabilidad del 40%, ya que la establecida en la ordenación no es rentable, de modo que se de respuesta a la demanda de uso comercial, debido al déficit de uso terciario y comercial en toda la urbanización.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela E1, ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7965

CÓDIGO: 016

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes
42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita aumentar los parámetros de ocupación y edificabilidad de la urbanización La Pared. Así mismo, siendo propietario de la mercantil que representa de un hotel, solicita la modificación de la aprobación de las parcelas turísticas y en construcción de un hotel de 4 plantas, más una 5 planta con la edificabilidad del 5%, ya que producirá un impacto visual a los residentes.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a parámetros de ocupación y edificabilidad de la urbanización, ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo. En relación a lo solicitado sobre el hotel, no se indica cual es la parcela de su propiedad y la altura del hotel proviene de la ordenación previa (antigua tipología F2) que permitía tal número de plantas.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7966

CÓDIGO: 017

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona Núcleo	La Pared 1
----------------	------------

Lugar Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita modificar la superficie de parcela mínima de 500 m² a 200 m² en al zona R-6 de la urbanización La Pared.

INFORME

Se ha modificado la tipología a CJ2 en las parcelas 3, 4, 5 y 6 de la zona R6, al existir una segregación previa, por lo que la superficie de parcela mínima será de 200 m².

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7967

CÓDIGO: 018

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita respecto a la zona abierta E-1 de la urbanización La Pared una ocupación del 50% y edificabilidad del 40%, ya que la establecida en la ordenación no es rentable, de modo que se de respuesta a la demanda de uso comercial, debido al déficit de uso terciario y comercial en toda la urbanización.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela E1, ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7968

CÓDIGO: 019

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes
42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de uso de terciario a vivienda residencial colectiva en la parcela AB4 (EB) de la Urbanización La Pared, por estar cubierto con otras parcelas el uso de terciario con los mismos parámetros de la parcela CJA1.
Presenta propuesta de ordenación

INFORME

Se considera necesario mantener el uso comercial, aún más ante la desaparición de las parcelas de equipamiento público, que han dejado a las viviendas existentes con una infradotación de equipamientos públicos.
Además, en sus alegaciones presentadas con registro de entrada nº 7960 y 7967, solicitaba que se de respuesta a la demanda de uso comercial, debido al déficit de uso terciario y comercial en toda la urbanización.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7969

CÓDIGO: 020

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona Núcleo	La Pared 1
----------------	------------

Lugar Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que le sea atribuida a la parcela AB3 de la Urbanización La Pared la misma ocupación y edificabilidad que a las parcelas colindantes AB2 y AB4 . La ocupación máxima será del 40% y la edificabilidad será del 0,3 m²c/m²s.

Con esos parámetros se posibilitará el desarrollo propuesto del surf center y rincón gastronómico El Camello.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela AB3, ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7971

CÓDIGO: 021

FECHA: 01/06/2023

INTERESADO

B76321017

Representantes

42882166T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita para la parcela CJA1 (R9a) de la urbanización La Pared, que respetando la ocupación máxima propuesta en el plan y dado que se permiten dos plantas en esta parcela, se pueda replicar la ordenación propuesta para la planta baja en la planta alta reduciendo la superficie edificable respecto a la planta baja, y pasando el ratio de 1 viv/200 m²s a 2 viv/200 m²s. Aun aumentando la edificabilidad, la ocupación máxima en planta de la parcela no se vería afectada como tampoco el número de plantas.

INFORME

No es posible acceder a lo solicitado en relación a la parcela CJA1 (R9a), ya que la edificabilidad prevista es la misma que la contemplada en el Plan Especial previo.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 7996

CÓDIGO: 022

FECHA: 02/06/2023

INTERESADO

42880871Q

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Toto

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de tipología de transición de su vivienda en Toto al incluirse como catalogada con referencia IF-078.

INFORME

Analizada la alegación, se ha incluido un área edificable en la parcela con una planta de altura.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8068

CÓDIGO: 023

FECHA: 05/06/2023

INTERESADO

33250203T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada de un muro y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8073

CÓDIGO: 024

FECHA: 05/06/2023

INTERESADO

33256441M

Representantes
33250203T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietaria de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8099

CÓDIGO: 025

FECHA: 05/06/2023

INTERESADO

B15923444

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 5,30 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2007 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8102

CÓDIGO: 026

FECHA: 05/06/2023

INTERESADO

33258344E

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietaria de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible. isma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8107

CÓDIGO: 027

FECHA: 05/06/2023

INTERESADO

B15923444

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietaria de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8119

CÓDIGO: 028

FECHA: 05/06/2023

INTERESADO

B35696624

Representantes

42888284T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietaria de 11,83 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8153

CÓDIGO: 029

FECHA: 06/06/2023

INTERESADO

B76010008

Representantes
42804001N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo General y Cañada del Río

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

- En los municipios de menos de cien mil habitantes, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística ESTRUCTURAL de planes generales de ordenación, así como en los casos de modificaciones SUSTANCIALES de los mismo, corresponderá al órgano ambiental autonómico. No siendo este el caso de la modificación menor. Ahora bien, cuando el órgano sustantivo y ambiental pertenezcan a la misma Administración el órgano ambiental debe contar con separación funcional y orgánica respecto del sustantivo. Don Juan Manuel Juncal Garrido es secretario del órgano ambiental y de la Corporación, por lo que no habiendo esa división funcional y orgánica entre el órgano ambiental y sustantivo, entendemos que de conformidad con el artículo 86.7 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la aprobación del informe ambiental estratégico y su trámite posterior son nulos de pleno derecho.

- Señala que la documentación de la Modificación Menor (documento informativo) no se encuentra el análisis de la integración paisajística.

- En la Memoria de Ordenación, se describen diferentes áreas de suelo urbano de Costa Calma y se expresa que se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado. Esta afirmación es imprecisa, ya que mediante sentencia de fecha 26 de noviembre de 2021. Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Las Palmas de Gran Canaria, en el PO 31/2021, se declara que se ha producido la recepción tácita parcial de la obras de urbanización de "Cañada del Río" localizadas en el ámbito categorizado y clasificado como suelo urbano consolidado en el Plan General del 89 correspondiendo a las calles que señala. Por lo tanto, no es acorde a la realidad lo señalado en el documento de la Modificación.

- Dentro de la información de Régimen Jurídico del Territorio, en el anexo del análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar, se describe en la página 127 el Polígono D6; se expresa que el Pleno del Ayuntamiento el 28 de julio de 1984 aprobó definitivamente su estudio de detalle, pero no consta de publicación oficial definitiva, con lo cual sus determinaciones no pueden considerarse vigentes y eficaces de conformidad con la normativa de aplicación.

- En la Memoria de Ordenación, a su página 18, se reconoce que las alternativas 1 y 2 comparte una matiz similar en cuanto a los ámbitos objeto de las mismas. Por tanto, señalan que las alternativas 1 no son sustancial y cualitativamente diferentes; Por ello, entendemos que existe una inadecuada consideración de las alternativas de desarrollo.

La completa falta de estudio comparativo de las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, hacen inviable y objeto de nulidad el documento de y su estudio ambiental estratégico. Realizan un análisis de las alternativas.

- En la página 3 de la memoria de ordenación se establece que la “*modificación menor de la ordenación pormenorizada de determinadas ámbitos del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara y su evaluación ambiental estratégica, abarcará la delimitación y ordenación pormenorizada de los suelos urbanos consolidados y no consolidados no incluidos en Los Espacios Naturales Protegidos*”. A pesar de ello, para los polígonos C5, C7, C8 Y D12, objeto de intervención, se reconoce que una parte del ámbito está dentro del Espacio Natural, lo que sin duda contraviene el artículo 164 en relación con el 163 de la Ley del Suelo de Canarias.

Lo que está pretendiendo el órgano sustantivo es a través de una modificación menor la elaboración y aprobación de un nuevo plan y que conlleva una modificación sustancial.

INFORME

- De alguna de las cuestiones que plantea se observa que las mismas son de carácter impugnatorio y no participativo en las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, alegando un supuesto vicio de invalidez el cual no se suscribe.

- El Reglamento orgánico por el que se crea y regula el órgano ambiental del Ayuntamiento de Pájara, regula la composición y nombramiento del órgano ambiental. En su preámbulo se establece el marco legal y competencial del mismo, también se regula el régimen de incompatibilidades de sus miembros.

La ley faculta a la Administración municipal a designar el órgano ambiental, garantizando la debida separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo, que actuará en los expedientes de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, y de evaluación ambiental de proyectos, que deban ser sometidos a evaluación, de acuerdo con el anexo aprobado en la propia Ley 4/2017, llevando a cabo cuantas actuaciones y procedimientos establezca la normativa, con carácter previo a las decisiones del órgano sustantivo municipal.

La diferencia entre órgano ambiental y sustantivo es muy sencilla, el primero es el que tiene la competencia para evaluar el impacto ambiental de las actuaciones sometidas por ley a EIA y el segundo para autorizar o aprobar definitivamente tales actuaciones.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Pájara garantiza la debida separación entre el órgano ambiental y el sustantivo.

- En el epígrafe 5.1.1 de la de Memoria Información. Régimen Jurídico se realiza el análisis de la Integración Paisajística. Por lo tanto, la documentación que comprende la Modificación Menor B se encuentra completa.

- Sobre la referencia que se realiza a la Sentencia de fecha 26 de noviembre de 2021, la misma no se tuvo en cuenta cuando se redactó el documento del Avance, ya que la notificación coincidió con la fase de entrega del documento en diciembre de 2021, sin embargo ya se ha tenido en cuenta en el documento para aprobación inicial y se incluye en la Memoria de Información-Anexo: Análisis Ámbitos de Suelo), incluyendo en las referencias que se realizan sobre la Gestion de Cañada del Río lo siguiente:

“La Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria de celebrada el día 30 de agosto de 2022, adoptó el acuerdo de ocupar los viales y zonas verdes extrapolígono. Quedan por ceder todos los llamados viarios y zonas verdes intrapolígonos, correspondientes a cada uno de los Polígonos. Según sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº2, el Ayuntamiento habrá de recepcionar las obras de urbanización de una serie de vías intrapolígono de diferentes polígonos.”

El vigente Plan General no utiliza los categorías de consolidado y no consolidado. En cualquier caso, no se dice el lugar o apartado en donde se incumple en la Sentencia.



- En relación a que en el Polígono D6 no consta la publicación de su estudio de detalle, se indica que, es mediante ese documento de ordenación el que ha dado lugar a la venta de parcelas y posterior edificación de las parcelas con licencia. Por tanto, se encuentra justificado haber tomado dicha ordenación del ámbito como la vigente, con independencia de la publicación oficial de su normativa, ya que una vez que han transcurrido casi 40 años desde su aprobación, no es este el momento procedimental para impugnar el Estudio de Detalle. En la gran mayoría del resto de Estudios de Detalle de Cañada del Río la situación es similar, habiéndose desarrollado la edificación conforme a los mismos.

En consecuencia, existen una serie de situaciones fácticas que existen incluso aunque desapareciera el estudio de detalle. Una realidad que tienen su cobertura directamente en los conceptos utilizados por la legislación, sea este por la vía de la clasificación del suelo urbano o por las situaciones de edificación y ordenación.

- En relación a lo indicado sobre las alternativas, en la fase del Avance se realizó un análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, incluyendo el de los efectos diferenciales de cada una de ellas sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios ambientales definidos y a la legislación vigente.

Se establecieron tres alternativas de ordenación territorial, a través de distintas propuestas de clasificación y categorización del suelo:

Se definió como Alternativa Cero el Planeamiento Vigente, que se correspondía con el Plan General aprobado provisionalmente en 1989, con entrada en vigor en el año 2007, por lo que obviamente no fue desarrollado en base a la vigente legislación urbanística y ambiental ni acorde al planeamiento insular y los Planes Parciales aprobados según se describe en el anexo de Análisis de los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable del Planeamiento General Vigente y del Anulado (Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio).

Se determinaron además otras dos alternativas denominadas Alternativa 1 y Alternativa 2 que sí daban cumplimiento a la legislación de aplicación, al planeamiento insular y/o sectorial vigente. Como invariantes del modelo territorial en las tres alternativas se consideraron los Espacios Naturales Protegidos existentes y la ordenación de aquellos con instrumentos vigentes.

Si bien el modelo territorial de cada una de las tres alternativas tenía elementos comunes, el desarrollado para la alternativa 0 es sensiblemente distinto por las razones aducidas con anterioridad, compartiendo las dos restantes alternativas una matriz territorial similar en cuanto que definida principalmente por el análisis ambiental, territorial y jurídico realizado.

En la Memoria de Ordenación se describen las tres alternativas de ordenación a través de sus correspondientes propuestas de clasificación y categorización del suelo y los efectos diferenciales de cada una de ellas.

- En el epígrafe 12 de la Memoria de Ordenación sobre el resumen de las modificaciones operadas en la ordenación entre la fase de borrador y el documento de aprobación inicial se relacionan las de mayor relevancia a modo de resumen de la ordenación propuesta en la Modificación menor, con respecto a la alternativa 2 elegida en el documento de Borrador.

El resto de los cambios son de escasa entidad salvo la incorporación de las medidas ambientales derivadas del Órgano de Evaluación Ambiental de Pájara (según se desarrolla más detalladamente en el epígrafe 11) y a las derivadas del periodo de información pública tal como se desarrolla en la correspondiente Memoria de la información pública.

- Parte del ámbito de las áreas C5, C7, C8 y D12, están clasificados como suelo urbano en el Plan General vigente del año 1.989, por lo tanto, cumplen con el requerimiento de que sea anterior a la Ley del Territorio. Tal y como establece en la Disposición Transitoria Decimonovena de la



LSENPC, la ordenación que se contiene en este Plan General para el ámbito afectado tiene carácter transitorio hasta la aprobación del documento de ordenación del espacio natural.

En ningún caso, se está clasificando suelo por parte de la Modificación Menor.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8160

CÓDIGO: 030

FECHA: 06/06/2023

INTERESADO

416327G

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita modificar la tipología de sus parcelas de CJ1 a CJ2, de modo que la superficie de parcela mínima pase de 500 m² a 200 m² en la urbanización Valle La Pared.

INFORME

Se ha modificado la tipología a CJ2 en las parcelas 3, 4, 5 y 6 de la zona R6, al existir una segregación previa, por lo que la superficie de parcela mínima será de 200 m².

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8176

CÓDIGO: 031

FECHA: 06/06/2023

INTERESADO

X0729586A

SITUACIÓNZona
Núcleo

Costa Calma

Lugar
Emplazamiento

Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada sobre una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río, señalada con el número 52. El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8181

CÓDIGO: 032

FECHA: 06/06/2023

INTERESADO

35289953H

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario del 9,8 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

Esta parcela está rodeada de un muro desde 2005.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8185

CÓDIGO: 033

FECHA: 06/06/2023

INTERESADO

B35108547

Representantes
42804001N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Lajita 2000

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Realizan las siguientes alegaciones sobre la Modificación Menor B del Plan General, en tramitación:

Alegaciones Generales:

1) Ausencia de motivación.

Se contraviene lo prevenido en los artículos 164.2 de la LSENPC y 4.1 del TRLSRU 2015, ya que la Modificación carece de motivación, no consta una explicación racional y coherente sobre los motivos de redacción del documento y consideran que el documento se extralimita y no es coherente con el interés público, incurre en arbitrariedad y desviación injustificada respecto al vigente Plan General. Y concurre desviación de poder en la decisión planificadora del Ayuntamiento.

Por lo que en base a lo expuesto, están legitimados para afirmar que: *" el nuevo instrumento de planificación de ordenación no responde a una razón urbanística de carácter general municipal, ni a criterios de ordenación territorial, ni se justifica en una razón de interés público, y, que, en cambio, si está viciada de desviación de poder."*

2) Vulneración del artículo 164.2 de la LSENPC

Consideran que a través de la Modificación Menor se está produciendo una revisión del Plan al estarse en presencia de una adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo. Consideran que es ilegal pretender, por medio de sucesivas modificaciones menores, sustituir el plan vigente por otro nuevo.

3) Infracción del principio de jerarquía normativa

Indican que es ilegítimo que, a través de una Modificación se pretenda conseguir un nuevo planeamiento y se está infringiendo el principio de jerarquía normativa regulado en los artículos 9.3 de la Constitución y 1.2 del Código Civil

La adaptación de las Normas Pormenorizada vigentes a la legislación, en ningún caso se podrán hacer con modificaciones menores de la ordenación pormenorizada.

4) Vicios en los documentos de carácter económico exigibles a los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Consideran insuficiente el estudio incorporado a la modificación menor, ya que sus previsiones económicas para atender las necesidades de gasto e inversiones que comporta el desarrollo del plan son insuficientes. Y que por tanto, no contar con informe de sostenibilidad económica y estudio económico financiero conllevaría la nulidad.

5) Ausencia del informe de impacto de género

No consta que se haya sometido a información pública y consulta de las administraciones sectoriales el informe de impacto de género tal y como exige la legislación.

6) Nulidad de la modificación por ausencia del preceptivo informe de carreteras.

Indican que no se ha emitido el preceptivo informe de carreteras.

Alegaciones en el ámbito La Lajita 2000:

7) Falta de legitimación del Ayuntamiento para llevar a cabo el cambio de sistema de compensación a cooperación en La Lajita 2000.

El anterior acuerdo se produjo en sesión plenaria celebrada el día 22 de diciembre de 2022

Los informes técnicos achacan a la Junta de Compensación la responsabilidad de la inejecución del PP La Lajita 2000, en la unidad de actuación SUP 10 y la existencia de un bloqueo por la caducidad o agotamiento de la vigencia de los nombramientos del Consejo Rector.

No se ha justificado este cambio de sistema, ya que la falta de ejecución del planeamiento es imputable al Ayuntamiento de Pájara tanto como propietario de 7 parcelas como en su función de Administración actuante.

El Ayuntamiento no se encuentra legitimado para cambiar de oficio, el sistema de ejecución, por el continuo y reiterado incumplimiento de sus obligaciones y deberes urbanísticos inherentes al sistema de compensación. La Junta de Compensación se encuentra bloqueada por la pasividad del Ayuntamiento, por lo que no se encuentra legitimado para el cambio de sistema.

8) Incoherencia, atentado contra el interés público.

Incoherencia de los destinos definidos para con los terrenos y su desarrollo. Indican que la finalidad de la modificación de la Lajita 2000, no es otra que la ilegítima pretensión de esquivar la obligación jurídica de la Administración de hacer frente al pago de las cantidades que se determinen por cuotas de urbanización.

A juicio de ellos la finalidad de la modificación en La Lajita 2000, no es otra que la ilegítima pretensión de esquivar la obligación jurídica de la Administración de hacer frente al pago de las cantidades que se determinen por cuotas de urbanización.

No están conformes con el cambio de viario en la parte este del ámbito. Esto supone que las parcelas anexas a dicho vial también ha descendido de cota altimétrica en relación a la ladera y al nivel del mar, por lo que las parcelas dejarán de tener vistas al mar, lo que repercute en el valor de las edificaciones.

No consta informe sobre si las parcelas experimentarán depreciación por el cambio de ubicación.

Falta de motivación en cuanto a la localización de la estación depuradora. Además se indica por un lado que los costos de ejecución de la depuradora serán a cargo de fondos europeos y por otro lado que (....) estos gastos han de ser asignados a cada una de las parcelas resultantes.

Realiza un análisis respecto de la potabilizadora, depuradora y enganche al suministro eléctrico de la urbanización, la Modificación no analiza que sucede con tres puntos vitales para la urbanización, que son: El suministro de agua, la depuración de aguas residuales y el suministro

eléctrico..

9) Responsabilidad patrimonial de la Administración

Todo lo anteriormente indicado es responsabilidad exclusiva del Ayuntamiento al haber aprobado el Proyecto de Compensación, otorgar licencias y aprobar los proyectos de edificación.

10) Los planes parciales como instrumentos de ordenación pormenorizada, no tienen capacidad para clasificar suelo.

La inclusión del cauce del barranco de Tarajal del Sancho en la ordenación pormenorizada del plan parcial, no le confiere capacidad jurídica para clasificar suelo, ya que su clasificación es la de suelo rústico.

Por lo que para su reclasificación a suelo urbanizable o urbano requerirá de una modificación sustancial del planeamiento vigente y debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

11) Acerca de los parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas en La Lajita 2000

Se impone un máximo de una vivienda por cada 80 m² de uso residencial en la tipología abierta y una por cada 100 en la tipología de Ciudad Jardín agrupada y consideran que estos valores no se corresponden con la demanda de superficies de viviendas para esa zona, ya que las viviendas serán demasiado grandes e inasumibles económicamente.

Se estima que estos valores que se pretenden imponer no se corresponden con la demanda de superficie de viviendas que se exigirá en la Lajita.

Realiza una referencia a un proyecto que ha presentado y solicita que no se impongan parámetros que regulen tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas, dado que la superficie por viviendas planteados por la Modificación Menor B no son realistas y también solicita que se reduzcan la dotación de aparcamientos a 1 plaza por cada vivienda.

INFORME

Con carácter general:

De alguna de las cuestiones que plantea se observa que las mismas son de carácter impugnatorio y no participativo en las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, alegando un supuesto vicio de invalidez el cual no se suscribe,

- En relación a la falta de motivación y lo señalado sobre que se contraviene lo prevenido en el artículo 164.2 de la LSENPC se indica expresamente que en los epígrafes 1.3 y 1.4 de la Memoria de la Ordenación de la Modificación Menor B se relaciona la justificación de la redacción de la Modificación Menor B, así como el alcance y contenido de la misma

Además, el Pleno del Ayuntamiento de Pájara - en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2019 - acordó iniciar el procedimiento para la redacción del Plan General de Ordenación de Pájara. Y en el Pliego de prescripciones administrativas particulares para la contratación del servicio de redacción del Plan General de Ordenación y su evaluación ambiental motivó la necesidad de la contratación del Plan General.

Por lo tanto, queda plenamente justificado que no ha habido ausencia de motivación.

El alegante hace referencia de modo genérico que " la ordenación que se propone..... supone una extralimitación de esta potestad, ... incurrir en arbitrariedad y desviación injustificada respecto del al PGO vigente del municipio."...(..."desviación de poder, arbitrariamente...". En ningún caso, fundamenta en que se basa para realizar tales apreciaciones.

- Sobre la vulneración del artículo 164.2 de la LSENPC

Este artículo 164 establece las causas para que se produzca la modificación menor y en concreto su número 2 regula el plazo. Por lo que la Modificación Menor cumple con lo allí dispuesto al constar en el expediente administrativo y en la Memoria de Ordenación, como ya se indicó, su justificación y oportunidad y no se produce antes del año de la publicación del vigente plan general, y no altera clasificación de suelo ni la calificación de dotaciones.

- Infracción del principio de jerarquía normativa

El artículo 162.1 de la LSENPC establece sin lugar a dudas que los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo establecido en la Ley del Suelo para su modificación. En ningún caso, la alteración de los instrumentos de ordenación puede estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar.

El artículo 164 de la LSENPC que recoge las causas de modificación menor, en el cual se indica que aquello que no se regule como modificación sustancial se encuadra en modificación menor.

El artículo 9.1 de la LSENPC establece que Los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística conforme al sistema que se establece en la presente ley.

La ley señala como instrumento de ordenación urbanística los planes generales, sin que, en ningún supuesto, sitúe a sus modificaciones en nivel jerárquicamente inferior, sino que como ya se indicó anteriormente, los planes generales podrán ser modificados, sin que estén condicionados por las determinaciones que en ese instrumento se establecen.

El Apartado IX de la Exposición de motivos) señala que: «Con el fin de facilitar la adaptación de los planes a una realidad cambiante, esta ley invierte la regla vigente, conforme a la cual, la norma general es la revisión, salvo excepciones que pueden ser tramitadas como modificación. A partir de su entrada en vigor, la regla general será la modificación (que pasa a denominarse modificación menor de acuerdo con la legislación ambiental), incluyendo clase y categoría de suelo, mientras la revisión (que se califica de modificación sustancial) queda limitada a cuatro supuestos: la reconsideración del modelo territorial, el incremento residencial superior al 25% respecto de los dos años anteriores, la creación de nuevos sistemas generales y la reclasificación de suelos rústicos. Con igual finalidad se aclara que todas las modificaciones pueden ser plenas o parciales, y, además, que las menores pueden producirse incluso cuando se encuentre en marcha una modificación sustancial»

- En relación con el contenido documental se ha incluido en la documentación del Plan General todo lo establecido en el artículo 140 de la LSENPC , incluyendo tanto el Estudio Económico Financiero como el informe de sostenibilidad económica, con el contenido reglado.

- En el Anexo 2 de la Memoria de Información se ha incluido la Evaluación e Informe de Impacto de Género

-Se ha solicitado los informes preceptivos en plazo, tal y como consta en el expediente administrativo y en el documento de trámite de información pública y consulta. Sin que conste la emisión del Informe de Carreteras, pero tal y como indica el artículo 147.3 del LSENPC, la falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento.

Ámbito La Lajita 2000:

Para las cuestiones relacionadas con el ámbito de La Lajita 2000, en la Memoria de Ordenación, epígrafe 2.2.2.2 se analiza la ordenación global del ámbito. A continuación se realizan consideraciones más específicas sobre el mismo.

- Lo señalado con respecto al cambio del sistema de ejecución, se realizó conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento de Pájara, de tal modo que la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000. Conforme a los criterios establecidos por la Comisión esta Modificación B incorporó al documento aprobado inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Cooperación, en base a los mencionados informes técnicos y jurídicos de los funcionarios municipales. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

Este informe jurídico de fecha 16 de noviembre de 2022, indica expresamente: *" Es del todo notorio que el funcionamiento de la Junta de compensación de La Lajita se encuentra en la actualidad, en un estado de bloqueo, dado que vuelve a existir el problema de la caducidad o agotamiento de la vigencia de los nombramientos tanto del presidente como de secretario y consejeros, puesto que el plazo de dos años de su vigencia previsto en los artículos 24, 29 y 33 de los estatutos está más que superado (vencido el 5 de febrero de 2022), sin que haya sido posible su renovación por la imposibilidad de obtener el acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas representadas exigido en el artículo 21.3 de los Estatutos."*

(..)

"Existe, un notorio retraso en la ejecución de la urbanización, que no debe continuar en el tiempo, ya que no solo un derecho sino también una obligación del Ayuntamiento (en su doble vertiente de Órgano Urbanístico competente y propietario) y resto de propietarios pertenecientes al sistema de ejecución privado, culminar la gestión y ejecución del planeamiento, siendo necesario un juicio de ponderación por parte del Ayuntamiento sobre qué procedimiento es más conforme al interés general (bien sea la continuación del sistema privado de gestión o cambio al sistema de ejecución forzosa o a otro público).

Ante la imposibilidad manifiesta de la Junta de Compensación para llevar a cabo el cumplimiento de sus fines, esta Administración en uso de sus potestades es competente para incoar el correspondiente procedimiento en el que se declare el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de la Junta de Compensación y proceda al cambio de sistema."

Por lo tanto, se deberá redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación (sistema de cooperación) que debe respetar la distribución de aprovechamientos contemplados en el Proyecto de Compensación de fecha 29 de agosto de 2000 y corrigiendo las determinaciones del mismo que eran contrarias a las determinaciones del Plan Parcial.

- Sobre el atentado contra el interés público

Se procede a justificar que no existe un enriquecimiento injusto de la Administración, sino que las modificaciones que se realizan en el caso que cuestiona, conllevan a una disminución de coste por la carestía de la obra urbanizadora no realizada; Todo lo cual redundará en beneficio del conjunto de propietarios del ámbito.

En la ordenación del ámbito se han reubicado las parcelas con el código 2C situadas en el promontorio situado al sureste del ámbito dado que el viario de acceso a las mismas requiere de unas obras de urbanización basadas en desmontes y viaductos de un importante impacto paisajístico y de un coste excesivo en relación a la escasa superficie de parcelas y aprovechamientos beneficiarios de la misma. La eliminación de este viario supondrá un recorte importante del presupuesto de las obras pendientes de realizar.

Se indica que la depuradora no es una nueva dotación, ya forma parte del proyecto de urbanización según la legislación urbanística, aunque el proyecto no concretaba su situación, pero sí que se debía ubicar. Los terrenos donde se va a ubicar se encuentran dentro del ámbito de La Lajita 2000 y no fuera del ámbito.

La Memoria de Ordenación señala:

“Se define la parcela destinada a ubicar la estación depuradora, no reflejada su situación en el Plan Parcial ni en el proyecto de Urbanización, Se sitúa en el entorno de la actual estación depuradora que da servicio al casco de La Lajita, en base a los criterios de la Oficina Técnica Municipal, CAAF y Consejo Insular de Aguas, cuya financiación está prevista asignar a fondos europeos, por lo que los gastos de ejecución no se trasladaran al conjunto de la urbanización, en el caso de que se consiga tal financiación.

Esta propuesta de ubicación de la depuradora justifica aún más el traslado de las parcelas 2C antes mencionado. La parcela de uso residencial más cercana se sitúa a 120 metros.”

No hay un enriquecimiento de la Administración sino que se produce una mejora para el conjunto de los propietarios del sector.

Se deberá incorporar al Proyecto de Urbanización la ejecución del depósito y la estación depuradora, que deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas. Este proyecto de urbanización deberá abordar lo que no se incluyó en el anterior Proyecto de Urbanización, que ya era exigible cuando se redactó. Por lo tanto, la depuradora no es una nueva dotación. Y efectivamente, su financiación está prevista asignar a fondos europeos, por lo que los gastos de ejecución no se trasladaran al conjunto de la urbanización

Además, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar las acometidas de agua, abastecimiento y acometida eléctrica y de telecomunicaciones exigible por ley para las actuaciones de urbanización, con los requerimientos que establezcan, en su caso, las compañías suministradoras.

En relación a lo indicado sobre la repercusión del valor de las edificaciones de las parcelas anexas al vial derivado de la modificación, se comprueba que en el Proyecto de Compensación no se ponderó el supuesto mayor valor de esas parcelas con respecto a los demás, la distribución de las parcelas resultantes se realizó sin tener en cuenta la posición, ni habían coeficientes de ponderación, por lo tanto, el nuevo reparto de parcelas resultantes que se realice sólo tendrá que garantizar que la superficie edificable de las parcelas sea la misma, tal y como se distribuyó en el Proyecto de Compensación.

Sobre la clasificación de suelo por el plan parcial, se indica que el Plan Parcial incluyó el espacio del Barranco como espacio libre (35.600 m² de cesión obligatoria y gratuita). Según el razonamiento establecido en la alegación, implicaría la ilegalidad de la aprobación del plan parcial vigente, lo cual no es aceptable, en el momento que nos encontramos, al haber transcurrido ampliamente el plazo para recurrir el plan parcial.

El carácter del barranco no se altera por el plan parcial, se respetan sus límites, su caudal y sus características hidrográficas, sin disminuir su superficie,

Por lo tanto, la modificación del Plan General respeta los mismos criterios y lo califica como un uso de espacio libre de protección, que es el espacio que debe mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

- Acerca de los parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas se indica:



Se establecen parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas, de tal forma que la oferta de viviendas resultante sea acorde con la demanda diversa de la población, evitando con ello la tendencia a desarrollar viviendas de dimensión mínima que, si bien es más rentable, supone la no atención a las demandas y aspiraciones de los ciudadanos sean del origen social que sean.

El artículo 8.8.3.1 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, donde se establecen las condiciones de admisibilidad del uso residencial, establece:

1. “En los proyectos de nueva edificación residencial, el número máximo de viviendas que se pueden desarrollar se deriva o bien de establecer el uso de vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela, o bien para los usos de vivienda colectiva o residencial mixto de dividir la superficie de parcela o la superficie edificable que se destine a uso residencial entre un parámetro que se establece para cada parcela o grupo de parcelas en la ficha del ámbito correspondiente, considerándose las fracciones superiores a 0,5 como una unidad.

En aquellas parcelas ya edificadas el número de viviendas permitido será el resultante del proyecto que obtuvo licencia de ser menos restrictivo que el resultante de aplicar lo establecido en el apartado anterior.”

Y en su número 3 establece:

3. “Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 40 metros cuadrados de superficie útil. Las viviendas existentes desarrolladas conforme a la licencia concedida podrán tener una dimensión inferior sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a las que se derivan del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.

El tamaño establecido de 80 m²c es el tamaño medio de la vivienda.

En relación a los aparcamientos se acepta la sugerencia y se modifica el artículo 4.8.3.2 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada de modo que la dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente: 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda de dimensión superior a 100 metros cuadrados construidos. Para viviendas de inferior dimensión será de 1 plaza por vivienda.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8192

CÓDIGO: 034

FECHA: 06/06/2023

INTERESADO

B15923444

Representantes

33282734D

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario del 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

Esta parcela está rodeada de un muro desde 2007.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8202

CÓDIGO: 035

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y8835707H

Representantes

45536690W

SITUACIÓNZona
Núcleo

Costa Calma

Lugar
Emplazamiento

Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8205

CÓDIGO: 036

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y4521892Z

SITUACIÓNZona
Núcleo Costa CalmaLugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8213

CÓDIGO: 037

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X4351083N

SITUACIÓN

<u>Zona</u> Núcleo	Costa Calma	<u>Lugar</u> Emplazamiento	Cañada del Río D2
-----------------------	-------------	-------------------------------	-------------------

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8221

CÓDIGO: 038

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y1305833E

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8229

CÓDIGO: 040

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

42841671P

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8231

CÓDIGO: 041

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

V35600576

Representantes
42804001N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Lajita 2000

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

En relación al cambio de sistema de ejecución privada a público en La Lajita 2000 indican que el Consejo Rector de la Junta de Compensación Polígono La Lajita se encuentra en funciones plenamente legitimado para formular alegaciones que basa en las siguientes:

- Falta de legitimación del Ayuntamiento para llevar a cabo el cambio de sistema de compensación a cooperación en La Lajita 2000.

No se ha justificado este cambio de sistema, ya que la falta de ejecución del planeamiento es imputable al Ayuntamiento de Pájara tanto como propietario de 7 parcelas (10,040% de la cuota) como en su función de Administración actuante.

El Ayuntamiento no se encuentra legitimado para cambiar de oficio, el sistema de ejecución, por el continuo y reiterado incumplimiento de sus obligaciones y deberes urbanísticos inherentes al sistema de compensación. La Junta de Compensación se encuentra bloqueada por la pasividad del Ayuntamiento, por lo que no se encuentra legitimado para el cambio de sistema.

La inactividad de la Administración les ha obligado a acudir a la vía judicial.

- Falta de motivación de las decisiones adoptadas en el plan.

Se contraviene lo prevenido en los artículos 164.2 de la LSENPC, ya que la Modificación carece de motivación, no consta una explicación racional y coherente sobre los motivos de redacción de redacción del documento y consideran que el documento se extralimita y no es coherente con el interés público, incurre en arbitrariedad y desviación injustificada respecto al vigente Plan General. Y concurre desviación de poder en la decisión planificadora del Ayuntamiento

- Error material aritmético en las composiciones de las comisiones informativas

Indican que dichas comisiones deben estar formadas por 7 miembros, por lo que sus acuerdos son nulos de pleno derecho, según lo dispuesto en el artículo 43.2 de la Ley 7/2015, de 1 de abril de los municipios de Canarias. Además, sus acuerdos son contrarios al ordenamiento jurídico, ya que adolece de vicios esenciales que comportan la nulidad de pleno derecho, al ser adoptados en fraude de ley y en contra del ordenamiento jurídico.

Solicitan que se declare la nulidad de pleno derecho del acuerdo plenario de aprobación inicial de la Modificación Menor B, así como de los propios dictámenes de la Comisión Informativa Permanente de Asuntos Plenarios, que contienen la propuesta de los acuerdos a adoptar, entre

ellos, en todos aquéllos asuntos sobre los que debió pronunciarse el Pleno en relación con la tramitación del Plan General de Ordenación del Municipio; y, en especial el acuerdo referido de fecha 20 de abril de 2023.

INFORME

- De alguna de las cuestiones que plantea se observa que las mismas son de carácter impugnatorio y no participativo en las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, alegando un supuesto vicio de invalidez el cual no se suscribe.

- Lo señalado con respecto al cambio del sistema de ejecución, se realizó conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento de Pájara, de tal modo que la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000. Conforme a los criterios establecidos por la Comisión esta Modificación B incorporó al documento aprobado inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Cooperación, en base a los mencionados informes técnicos y jurídicos de los funcionarios municipales. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

Este informe jurídico de fecha 16 de noviembre de 2022, indica expresamente: “ Es del todo notorio que el funcionamiento de la Junta de compensación de La Lajita se encuentra en la actualidad, en un estado de bloqueo, dado que vuelve a existir el problema de la caducidad o agotamiento de la vigencia de los nombramientos tanto del presidente como de secretario y consejeros, puesto que el plazo de dos años de su vigencia previsto en los artículos 24, 29 y 33 de los estatutos está más que superado (vencido el 5 de febrero de 2022), sin que haya sido posible su renovación por la imposibilidad de obtener el acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas representadas exigido en el artículo 21.3 de los Estatutos.”

(..)

“Existe, un notorio retraso en la ejecución de la urbanización, que no debe continuar en el tiempo, ya que no solo un derecho sino también una obligación del Ayuntamiento (en su doble vertiente de Órgano Urbanístico competente y propietario) y resto de propietarios pertenecientes al sistema de ejecución privado, culminar la gestión y ejecución del planeamiento, siendo necesario un juicio de ponderación por parte del Ayuntamiento sobre qué procedimiento es más conforme al interés general (bien sea la continuación del sistema privado de gestión o cambio al sistema de ejecución forzosa o a otro público).

Ante la imposibilidad manifiesta de la Junta de Compensación para llevar a cabo el cumplimiento de sus fines, esta Administración en uso de sus potestades es competente para incoar el correspondiente procedimiento en el que se declare el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de la Junta de Compensación y proceda al cambio de sistema.”

Por lo tanto, se deberá redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación (sistema de cooperación) que debe respetar la distribución de aprovechamientos contemplados en el Proyecto de Compensación de fecha 29 de agosto de 2000 y corrigiendo las determinaciones del mismo que eran contrarias a las determinaciones del Plan Parcial.

En ningún caso, se está clasificando suelo por parte de la Modificación Menor.

De alguna de las cuestiones que plantea se observa que las mismas son de carácter impugnatorio y no participativo en las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación, alegando un supuesto vicio de invalidez el cual no se suscribe,

- En relación a la falta de motivación y lo señalado sobre que se contraviene lo prevenido en el artículo 164.2 de la LSENPC se indica expresamente que en los epígrafes 1.3 y 1.4 de la Memoria de la Ordenación de la Modificación Menor B se relaciona la justificación de la redacción de la Modificación Menor B, así como el alcance y contenido de la misma



Además, el Pleno del Ayuntamiento de Pájara - en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2019 - acordó iniciar el procedimiento para la redacción del Plan General de Ordenación de Pájara. Y en el Pliego de prescripciones administrativas particulares para la contratación del servicio de redacción del Plan General de Ordenación y su evaluación ambiental motivó la necesidad de la contratación del Plan General.

Por lo tanto, queda plenamente justificado que no ha habido ausencia de motivación.

- Sobre la composición de las comisiones informativas, estas no son el órgano decisor del Pleno. Su composición es ajena a las determinaciones del Plan General.

Las Comisiones Informativas son órganos colegiados complementarios de los Órganos de Gobierno, sin atribuciones resolutorias que tienen por función el estudio, consulta e informe preceptivo y no vinculante, de los asuntos que hayan de ser sometidos a la decisión del Pleno y de la Junta de Gobierno Local cuando ésta actúe con competencias delegadas por el Pleno, salvo cuando hayan de adoptarse acuerdos declarados urgentes.

Conforme a las prescripciones del artículo 9 del Reglamento de Planeamiento de Canarias se constituyó la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación en el Pleno del Ayuntamiento de Pájara en sesión ordinaria celebrada el día 15 de octubre de 2020, con la composición. El régimen de convocatoria, funcionamiento de la Comisión de Seguimiento y restantes formalidades de aplicación a la misma, se estará a lo dispuesto en las determinaciones legales fijadas al efecto.

La composición de las Comisiones es acorde con las determinaciones legales y su composición fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8243

CÓDIGO: 042

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X3823125L

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Esquinzo	Lugar Emplazamiento
Coordenadas UTM:		Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Ha solicitado licencia de obras en su parcela para proyecto básico de 2 viviendas unifamiliares, la ordenación planteada, ubica una nueva zona verde en el frente de la parcela, que junto con la franja de servidumbre y retranqueos, supone que la parcela tenga una ocupación de apenas el 25%.

Consideran que al ser un suelo urbano consolidado con fecha anterior a la Ley de Costas, debe reflejarse la servidumbre de protección de Costas.

Solicita que:

Se prescinda de la zona verde situada en la zona noroeste de la parcela y se de a esa zona la misma ordenanza que al resto. En caso de que no se prescindiese, se modifique la ordenanza, permitiendo la ejecución de dos plantas, para garantizar el desarrollo del aprovechamiento de la parcela.

Se modifique el anexo de costas y se reconozca la servidumbre de 20 metros, en texto y planimetría.

INFORME

La superficie de parcela resultante de la ordenación es de 1.156 m², lo que es prácticamente igual a la indicada por el alegante. El límite de su parcela deja fuera el área ajardinada.

Se ha corregido el error detectado y se rectifica el límite de su parcela con la parcela AB3.

El deslinde del dominio público marítimo reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

La realización del deslinde no es objeto del Plan General.

Deberá procederse por la Administración competente en Costas, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.



La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación. Toda ella es externa al ámbito de ordenación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8245

CÓDIGO: 043

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X3823125L

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Esquinzo	Lugar Emplazamiento
Coordenadas UTM:		Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Ha solicitado licencia de obras en su parcela para proyecto básico de 2 viviendas unifamiliares, la ordenación planteada, ubica una nueva zona verde en el frente de la parcela, que junto con la franja de servidumbre y retranqueos, supone que la parcela tenga una ocupación de apenas el 25%.

Consideran que al ser un suelo urbano consolidado con fecha anterior a la Ley de Costas, debe reflejarse la servidumbre de protección de Costas.

Solicita que:

Se prescindiera de la zona verde situada en la zona noroeste de la parcela y se de a esa zona la misma ordenanza que al resto. En caso de que no se prescindiese, se modifique la ordenanza, permitiendo la ejecución de dos plantas, para garantizar el desarrollo del aprovechamiento de la parcela.

Se modifique el anexo de costas y se reconozca la servidumbre de 20 metros, en texto y planimetría.

INFORME

La superficie de parcela resultante de la ordenación es de 1.156 m², lo que es prácticamente igual a la indicada por el alegante. El límite de su parcela deja fuera el área ajardinada.

Se ha corregido el error detectado y se rectifica el límite de su parcela con la parcela AB3.

El deslinde del dominio público marítimo reflejado en los planos de ordenación corresponde al DL-45-LP, aprobado según Orden Ministerial del 4 de octubre de 1989. En los planos de la Orden Ministerial no se refleja la servidumbre de protección.

La realización del deslinde no es objeto del Plan General.

Deberá procederse por la Administración competente en Costas, por lo tanto, a la realización del deslinde del dominio público marítimo terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento, en el que se refleje a su vez la servidumbre de protección, que deberá tener en cuenta la posible generación de derechos indemnizatorios a efectos de aplicación de los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley.



La servidumbre de tránsito se representa en los planos de ordenación. Toda ella es externa al ámbito de ordenación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8254

CÓDIGO: 044

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

B35418581

Representantes

02175388W

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Cornisa

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son dueños de varias parcelas en la Urbanización La Cornisa.

Realiza una análisis de los objetivos y ordenación de la Modificación Menor B, así como del ámbito de La Cornisa y del marco jurídico del planeamiento en ese ámbito y del régimen jurídico de sus propietarios.

De la ordenación establecida se excluido el suelo urbano de La Cornisa y si se incluye el de ampliación de Morro Jable, por lo que considera que también se debería incluir la urbanización La Cornisa, que se encuentra igualmente consolidada, pero con la gran diferencia de que aquí si existe una bolsa de suelo que permitiría aliviar la carencia de viviendas. La Cornisa tampoco figura en el Plan General de 1989.

Ya que el ámbito de La Cornisa fue desarrollado y ejecutado conforme al planeamiento municipal aprobado en 1993, mediante la aprobación de un plano parcelario con un total de 101 parcelas con su correspondiente ordenación.

Se solicita:

Se clasifique como suelo urbano consolidado el ámbito denominado La Cornisa incluyéndolo en el ámbito de actuación de la Modificación Menor B, con los parámetros de ordenación urbanística aprobados por el Pleno del Ayuntamiento en el año 1993 y por la CUMAC en el año 1995, por ser ello oportuno y acorde con la realidad urbanística ejecutada y consolidada en la zona.

Se mantengan los mismos parámetros urbanísticos del planeamiento anterior, ampliando de 0.40 a 0.50 el coeficiente de ocupación, con el objetivo de poder ampliar la edificación en planta baja en detrimento de la planta alta.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).



La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.

El suelo ordenado de la ampliación de Morro Jable se corresponde con un sector completo de planeamiento previo. El suelo de la Cornisa es solo una parte del sector S-6, lo cual implica alterar las condiciones del sector, lo que conlleva hacer una redelimitación del sector y de los parámetros de aplicación, que debe ser objeto de la ordenación estructural.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

Para su conocimiento, en este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en el que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada, se ha clasificado el ámbito de La Cornisa como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, con una ficha de ordenación estructural específica. La ordenación pormenorizada de este ámbito se desarrollará en el documento de ordenación del Plan General, actualmente en redacción el documento de Borrador.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8256

CÓDIGO: 045

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

B35544998

Representantes
78593293Q

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de uso de su vivienda de vivienda unifamiliar a comercial (terciario), ya que por ese ámbito no hay ningún comercio.

INFORME

No se accede a lo solicitado, se debe mantener el uso residencial, ya que en la ordenación establecida se contempla el uso comercial en parcelas prácticamente colindantes, por lo que la oferta de parcelas comerciales está cubierta.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8257

CÓDIGO: 046

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

B35384650

Representantes
78593293Q

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de uso de su vivienda de vivienda unifamiliar a comercial (terciario), ya que por ese ámbito no hay ningún comercio.

INFORME

No se accede a lo solicitado, se debe mantener el uso residencial, ya que en la ordenación establecida se contempla el uso comercial en parcelas prácticamente colindantes, por lo que la oferta de parcelas comerciales está cubierta.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8261

CÓDIGO: 047

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

43251714F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

En la fase anterior de la información pública solicitó que se mantuviera la antigua serventía, para poder tener acceso a su vivienda y no fue atendida su solicitud, por lo que solicitan una explicación técnica y que se de solución al acceso a su vivienda.

INFORME

El viario (peatonal) se ajusta al estado de la propiedad donde su parcela da frente.

Lo que denominan "antigua serventía" se califica como como jardín privado.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8262

CÓDIGO: 048

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

B35418581

Representantes

02175388W

SITUACIÓN

Zona

La Cornisa

Lugar

Núcleo

Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son dueños de varias parcelas en la Urbanización La Cornisa.

Realiza una análisis de los objetivos y ordenación de la Modificación Menor B, así como del ámbito de La Cornisa y del marco jurídico del planeamiento en ese ámbito y del régimen jurídico de sus propietarios.

De la ordenación establecida se excluido el suelo urbano de La Cornisa y si se incluye el de ampliación de Morro Jable, por lo que considera que también se debería incluir la urbanización La Cornisa, que se encuentra igualmente consolidada, pero con la gran diferencia de que aquí si existe una bolsa de suelo que permitiría aliviar la carencia de viviendas. La Cornisa tampoco figura en el Plan General de 1989.

Ya que el ámbito de La Cornisa fue desarrollado y ejecutado conforme al planeamiento municipal aprobado en 1993, mediante la aprobación de un plano parcelario con un total de 101 parcelas con su correspondiente ordenación.

Se solicita:

Se clasifique como suelo urbano consolidado el ámbito denominado La Cornisa incluyéndolo en el ámbito de actuación de la Modificación Menor B, con los parámetros de ordenación urbanística aprobados por el Pleno del Ayuntamiento en el año 1993 y por la CUMAC en el año 1995, por ser ello oportuno y acorde con la realidad urbanística ejecutada y consolidada en la zona.

Se mantengan los mismos parámetros urbanísticos del planeamiento anterior, ampliando de 0.40 a 0.50 el coeficiente de ocupación, con el objetivo de poder ampliar la edificación en planta baja en detrimento de la planta alta.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).



La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.

El suelo ordenado de la ampliación de Morro Jable se corresponde con un sector completo de planeamiento previo. El suelo de la Cornisa es solo una parte del sector S-6, lo cual implica alterar las condiciones del sector, lo que conlleva hacer una redelimitación del sector y de los parámetros de aplicación, que debe ser objeto de la ordenación estructural.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

Para su conocimiento, en este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en el que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada, se ha clasificado el ámbito de La Cornisa como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, con una ficha de ordenación estructural específica. La ordenación pormenorizada de este ámbito se desarrollará en el documento de ordenación del Plan General, actualmente en redacción el documento de Borrador.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8263

CÓDIGO: 049

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X9120973R

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Costa Calma	Lugar Emplazamiento	Cañada del Río D2
----------------	-------------	------------------------	-------------------

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8265

CÓDIGO: 050

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X5785225N

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8268

CÓDIGO: 051

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X5785225N

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8269

CÓDIGO: 052

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

B92064427

Representantes

B35529080

SITUACIÓN

Zona
Núcleo

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicitan licencia urbanística según licencia presentada.

INFORME

Sin contenido. No presenta alegación al documento de la Modificación Menor en el cuerpo del escrito.No es objeto de este documento General la concesión de licencias urbanísticas.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8272

CÓDIGO: 053

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

42880163K

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Morro Jable

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

En su parcela señalada solicita que se aumente el número de plantas a 3, y que la superficie mínima de vivienda sea de 50 m² en el sector E2. Tampoco se debería contabilizar lo construido bajo rasante.

INFORME

Se indica que lo construido en sótano no computa como superficie edificable. No es posible aumentar el número de plantas de la parcela. Se ha reducido la densidad a 1 vivienda/ 70 m²c. Se mantienen los retranqueos de la parcela.

PROPUESTA

Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8273

CÓDIGO: 054

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X4779446T

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8276

CÓDIGO: 055

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X4779446T

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8277

CÓDIGO: 056

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X2696116X

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8279

CÓDIGO: 057

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X0563673N

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8283

CÓDIGO: 058

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y3379479B

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8284

CÓDIGO: 059

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X2990529T

Representantes

B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

EE en los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8285

CÓDIGO: 060

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y7634955G

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8286

CÓDIGO: 061

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X2757099C

SITUACIÓNZona
Núcleo Costa CalmaLugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8287

CÓDIGO: 062

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y1627015D

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8288

CÓDIGO: 063

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X2757099C

Representantes
B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8289

CÓDIGO: 064

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y3404472A

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8290

CÓDIGO: 065

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y4651311N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8291

CÓDIGO: 066

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X7707477Q

SITUACIÓN

Zona
Núcleo

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8292

CÓDIGO: 067

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X7707477Q

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada sobre una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río, señalada con el número 52. El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8294

CÓDIGO: 068

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

X7707477Q

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Costa Calma	Lugar Emplazamiento	Cañada del Río D2
Coordenadas UTM:		Referencia Catastral:	

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada sobre una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río, señalada con el número 52. El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8295

CÓDIGO: 069

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Z0322138M

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Manifiestan su disconformidad con la ordenación del ámbito D2 de Cañada del Río.

Solicita que dichas fincas sean urbanas, privadas y se mantenga su uso.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8299

CÓDIGO: 070

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Representantes
47030366N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Pared 1

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita modificar la tipología de la calle Laja Blanca, al menos del lado par, de CJ1 a CJ2, de modo que la superficie de parcela mínima pase de 500 m² a 200 m², al ser más acorde con la realidad jurídica de las parcelas registradas.

INFORME

Se ha modificado la tipología a CJ2, por lo que la superficie de parcela mínima será de 200 m², acorde con la realidad jurídica de las parcelas registradas.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8300

CÓDIGO: 071

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

B35518711

Representantes

10582230E

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Cornisa

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son dueños de varias parcelas en la Urbanización La Cornisa.

Realiza una análisis de los objetivos y ordenación de la Modificación Menor B, así como del ámbito de La Cornisa y del marco jurídico del planeamiento en ese ámbito y del régimen jurídico de sus propietarios.

De la ordenación establecida se excluido el suelo urbano de La Cornisa y si se incluye el de ampliación de Morro Jable, por lo que considera que también se debería incluir la urbanización La Cornisa, que se encuentra igualmente consolidada, pero con la gran diferencia de que aquí si existe una bolsa de suelo que permitiría aliviar la carencia de viviendas. La Cornisa tampoco figura en el Plan General de 1989.

Ya que el ámbito de La Cornisa fue desarrollado y ejecutado conforme al planeamiento municipal aprobado en 1993, mediante la aprobación de un plano parcelario con un total de 101 parcelas con su correspondiente ordenación.

Se solicita:

Se clasifique como suelo urbano consolidado el ámbito denominado La Cornisa incluyéndolo en el ámbito de actuación de la Modificación Menor B, con los parámetros de ordenación urbanística aprobados por el Pleno del Ayuntamiento en el año 1993 y por la CUMAC en el año 1995, por ser ello oportuno y acorde con la realidad urbanística ejecutada y consolidada en la zona.

Se mantengan los mismos parámetros urbanísticos del planeamiento anterior, ampliando de 0.40 a 0.50 el coeficiente de ocupación, con el objetivo de poder ampliar la edificación en planta baja en detrimento de la planta alta.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).



La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.

El suelo ordenado de la ampliación de Morro Jable se corresponde con un sector completo de planeamiento previo. El suelo de la Cornisa es solo una parte del sector S-6, lo cual implica alterar las condiciones del sector, lo que conlleva hacer una redelimitación del sector y de los parámetros de aplicación, que debe ser objeto de la ordenación estructural.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

Para su conocimiento, en este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en el que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada, se ha clasificado el ámbito de La Cornisa como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, con una ficha de ordenación estructural específica. La ordenación pormenorizada de este ámbito se desarrollará en el documento de ordenación del Plan General, actualmente en redacción el documento de Borrador.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8301

CÓDIGO: 072

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

78519657A

SITUACIÓNZona
Núcleo

Stella Canarias I

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Para las manzanas que señala en su alegación dando a las calles Guacamayo, Biocho y Flamenco de Stella Canarias, la normativa no recoge la realidad volumétrica de la edificación existente, que es de dos plantas. La volumetría edificatoria de la zona se desarrolló al amparo de una normativa que permitía la ejecución de edificación con dos plantas de altura y que posteriormente con la aplicación de la normativa D-1, actualmente en vigor, se ha realizado con licencia municipal viviendas con dos plantas de altura.

Solicita el cambio de normativa a dos plantas de altura y de 6,50 metros de altura a cornisa.

INFORME

Analizada la alegación presentada y la ordenación establecida se ha modificado y se accede a lo solicitado.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8307

CÓDIGO: 073

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B82478611

Representantes
2520514J

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Lajita 2000

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Indican que las alegaciones presentadas en la anterior fase no fueron contestadas, ni tenidas en cuenta.

Señalan que en la Modificación menor b se ha introducido una limitación en el número de viviendas a desarrollar sobre las parcelas titularidad de gardenkit, se limita a una vivienda cada 80 m² o 100 m, dependiendo de la parcela. Dicha propuesta impide dar respuesta a la problemática generada por la demanda de vivienda existente y consideran excesivo el tamaño de vivienda, ya que el tamaño medio más solicitado, es la vivienda de dos dormitorios, en un tamaño de 60 m². Además, que ya se han construido en el sector viviendas con superficies muy inferiores a las pretendidas, lo que supone un grave agravio comparativo con el resto de promotores que ya han construido sus viviendas.

Solicitan que no se limite el número de viviendas y que sean de 60 m²c.

El cambio de sistema pretendido, carece de soporte jurídico al carecer de debate y aprobación previa en el ámbito de la asamblea general de la junta de compensación y realizarse por imposición unilateral de la administración, carecer de falta de motivación y falta de legitimidad al impedir la consulta previa en el ámbito de la junta de compensación.

Señalan que la modificación del Plan General afecta a cuestiones generales, técnicas y económicas referidas al Plan Parcial La Lajita 2000 que perturbarían a la totalidad de los propietarios, también afecta a modificaciones en geometría de parcelas de carácter privado. Para estas modificaciones no se han contemplado las repercusiones económicas y distribución de las mismas que ello implica, en cuanto a la Junta de Compensación y su Proyecto de Compensación.

No consta en las alternativas las repercusiones económicas que conllevan los cambios propuestos por lo que consideran que la modificación es nula.

Solicita la corrección del presunto error detectado en el plano de ordenación - tipologías, donde constan las parcelas AB11 y AB12, cuando se trata de una sola finca, como queda constatado en plano 21-2020 que adjuntan, correspondiente a parcela 4A3.

Reiteran las alegaciones realizadas en la fase anterior.

INFORME

Las alegaciones de la anterior fase si fueron contestadas v constan en el documento de la

Modificación Menor entregado para la aprobación inicial.

Se establecen parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas, de tal forma que la oferta de viviendas resultante sea acorde con la demanda diversa de la población, evitando con ello la tendencia a desarrollar viviendas de dimensión mínima que, si bien es más rentable, supone la no atención a las demandas y aspiraciones de los ciudadanos sean del origen social que sean.

El artículo 8.8.3.1 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, donde se establecen las condiciones de admisibilidad del uso residencial, establece:

1. "En los proyectos de nueva edificación residencial, el número máximo de viviendas que se pueden desarrollar se deriva o bien de establecer el uso de vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela, o bien para los usos de vivienda colectiva o residencial mixto de dividir la superficie de parcela o la superficie edificable que se destine a uso residencial entre un parámetro que se establece para cada parcela o grupo de parcelas en la ficha del ámbito correspondiente, considerándose las fracciones superiores a 0,5 como una unidad.

En aquellas parcelas ya edificadas el número de viviendas permitido será el resultante del proyecto que obtuvo licencia de ser menos restrictivo que el resultante de aplicar lo establecido en el apartado anterior."

Y en su número 3 establece:

3. "Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 40 metros cuadrados de superficie útil. Las viviendas existentes desarrolladas conforme a la licencia concedida podrán tener una dimensión inferior sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a las que se derivan del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.

El tamaño establecido de 80 m²c es el tamaño medio de la vivienda. Según las tipologías serán de 70 o 90 m²c.

Las viviendas construidas de menor dimensión a la establecida por la ordenación no se quedan fuera de ordenación, ya que las mismas se recogen como existentes.

Lo señalado con respecto al cambio del sistema de ejecución, se realizó conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento de Pájara, de tal modo que la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000. Conforme a los criterios establecidos por la Comisión esta Modificación B incorporó al documento aprobado inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Cooperación, en base a los mencionados informes técnicos y jurídicos de los funcionarios municipales. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

Este informe jurídico de fecha 16 de noviembre de 2022, indica expresamente: " Es del todo notorio que el funcionamiento de la Junta de compensación de La Lajita se encuentra en la actualidad, en un estado de bloqueo, dado que vuelve a existir el problema de la caducidad o agotamiento de la vigencia de los nombramientos tanto del presidente como de secretario y consejeros, puesto que el plazo de dos años de su vigencia previsto en los artículos 24, 29 y 33 de los estatutos está más que superado (vencido el 5 de febrero de 2022), sin que haya sido posible su renovación por la imposibilidad de obtener el acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas representadas exigido en el artículo 21.3 de los Estatutos."

(..)

"Existe, un notorio retraso en la ejecución de la urbanización, que no debe continuar en el tiempo, ya que no solo un derecho sino también una obligación del Ayuntamiento (en su doble vertiente de Órgano Urbanístico competente y propietario) y resto de propietarios pertenecientes al sistema de ejecución privado, culminar la gestión y ejecución del planeamiento, siendo necesario un juicio de ponderación por parte del Ayuntamiento sobre qué procedimiento es más conforme al interés general (bien sea la continuación del sistema privado de gestión o cambio al sistema de ejecución forzosa o a otro público).

Ante la imposibilidad manifiesta de la Junta de Compensación para llevar a cabo el cumplimiento de sus fines, esta Administración en uso de sus potestades es competente para incoar el correspondiente procedimiento en el que se declare el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de la Junta de Compensación y proceda al cambio de sistema.”

Por lo tanto, se deberá redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación (sistema de cooperación) que debe respetar la distribución de aprovechamientos contemplados en el Proyecto de Compensación de fecha 29 de agosto de 2000 y corrigiendo las determinaciones del mismo que eran contrarias a las determinaciones del Plan Parcial.

Sobre las repercusiones económicas de las modificaciones propuestas en la ordenación, se indica que para este ámbito, se reubican las parcelas con el código 2C situadas en el promontorio situado al sureste del ámbito dado que el viario de acceso a las mismas requiere de unas obras de urbanización basadas en desmontes y viaductos de un importante impacto paisajístico y de un coste excesivo en relación a la escasa superficie de parcelas y aprovechamientos beneficiarios de la misma. La eliminación de este viario supondrá un recorte importante del presupuesto de las obras pendientes de realizar.

Además, se define la parcela destinada a ubicar la estación depuradora, no reflejada su situación en el Plan Parcial ni en el proyecto de Urbanización, Se sitúa en el entorno de la actual estación depuradora que da servicio al casco de La Lajita, en base a los criterios de la Oficina Técnica Municipal, CAAF y Consejo Insular de Aguas, cuya financiación está prevista asignar a fondos europeos, por lo que los gastos de ejecución no se trasladaran al conjunto de la urbanización.

El espacio anteriormente ocupado por la parcela 2C se recalifica a espacio libre de dominio público en el tipo de espacio libre de protección, que supone dejarlo en sus condiciones actuales y con ello indirectamente reducir la superficie de espacios libres a urbanizar y, por lo tanto, de los costes de urbanización pendientes.

La superficie del viario a urbanizar es inferior a la contemplada en el Plan Parcial. Por lo tanto, las obras de urbanización pendientes de realizar supondrán un presupuesto de ejecución inferior, aún más dadas las características del vial suprimido, tal y como se ha comentado.

Todo lo anteriormente señalado conlleva que se ha realizado una valoración de las modificaciones propuestas, que se encuentran debidamente desarrolladas en la Memoria de Ordenación.

Considerando lo dispuesto en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) que regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos, cabe afirmar que la ordenación de los terrenos y construcciones de esta Modificación del Plan General no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en dicho artículo, tal y como se comprueba en el Informe de Sostenibilidad Económica de esta Modificación Menor B.

Para las dos tipologías establecidas solamente se diferencian en la forma de medir la altura. No se obliga a la segregación de la parcela origen. Se puede presentar un único proyecto para las dos parcelas, que cumpla con las diferente regulación de la altura.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8312

CÓDIGO: 074

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

A82432196

Representantes
409684P

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Lajita 2000

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Indican que las alegaciones presentadas en la anterior fase no fueron contestadas, ni tenidas en cuenta.

Señalan que en la Modificación menor B se ha introducido una limitación en el número de viviendas a desarrollar sobre las parcelas titularidad de gardenkit, se limita a una vivienda cada 80 m² o 100 m, dependiendo de la parcela. Dicha propuesta impide dar respuesta a la problemática generada por la demanda de vivienda existente y consideran excesivo el tamaño de vivienda, ya que el tamaño medio más solicitado, es la vivienda de dos dormitorios, en un tamaño de 60 m². Además, que ya se han construido en el sector viviendas con superficies muy inferiores a las pretendidas, lo que supone un grave agravio comparativo con el resto de promotores que ya han construido sus viviendas.

Solicitan que no se limite el número de viviendas y que sean de 60 m²c.

El cambio de sistema pretendido, carece de soporte jurídico al carecer de debate y aprobación previa en el ámbito de la asamblea general de la junta de compensación y realizarse por imposición unilateral de la administración, carecer de falta de motivación y falta de legitimidad al impedir la consulta previa en el ámbito de la junta de compensación.

Señalan que la modificación del Plan General afecta a cuestiones generales, técnicas y económicas referidas al Plan Parcial La Lajita 2000 que perturbarían a la totalidad de los propietarios, también afecta a modificaciones en geometría de parcelas de carácter privado. Para estas modificaciones no se han contemplado las repercusiones económicas y distribución de las mismas que ello implica, en cuanto a la Junta de Compensación y su Proyecto de Compensación.

No consta en las alternativas las repercusiones económicas que conllevan los cambios propuestos por lo que consideran que la modificación es nula.

Reiteran las alegaciones realizadas en la fase anterior.

INFORME

Las alegaciones de la anterior fase si fueron contestadas y constan en el documento de la Modificación Menor entregado para la aprobación inicial.

Se establecen parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en

cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas, de tal forma que la oferta de viviendas resultante sea acorde con la demanda diversa de la población, evitando con ello la tendencia a desarrollar viviendas de dimensión mínima que, si bien es más rentable, supone la no atención a las demandas y aspiraciones de los ciudadanos sean del origen social que sean.

El artículo 8.8.3.1 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, donde se establecen las condiciones de admisibilidad del uso residencial, establece:

1. *“En los proyectos de nueva edificación residencial, el número máximo de viviendas que se pueden desarrollar se deriva o bien de establecer el uso de vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela, o bien para los usos de vivienda colectiva o residencial mixto de dividir la superficie de parcela o la superficie edificable que se destine a uso residencial entre un parámetro que se establece para cada parcela o grupo de parcelas en la ficha del ámbito correspondiente, considerándose las fracciones superiores a 0,5 como una unidad.*

En aquellas parcelas ya edificadas el número de viviendas permitido será el resultante del proyecto que obtuvo licencia de ser menos restrictivo que el resultante de aplicar lo establecido en el apartado anterior.”

Y en su número 3 establece:

3. *“Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 40 metros cuadrados de superficie útil. Las viviendas existentes desarrolladas conforme a la licencia concedida podrán tener una dimensión inferior sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a las que se derivan del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.*

El tamaño establecido de 80 m²c es el tamaño medio de la vivienda. Según las tipologías serán de 70 o 90 m²c.

Las viviendas construidas de menor dimensión a la establecida por la ordenación no se quedan fuera de ordenación, ya que las mismas se recogen como existentes.

Lo señalado con respecto al cambio del sistema de ejecución, se realizó conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento de Pájara, de tal modo que la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000. Conforme a los criterios establecidos por la Comisión esta Modificación B incorporó al documento aprobado inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Cooperación, en base a los mencionados informes técnicos y jurídicos de los funcionarios municipales. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

Este informe jurídico de fecha 16 de noviembre de 2022, indica expresamente: *“ Es del todo notorio que el funcionamiento de la Junta de compensación de La Lajita se encuentra en la actualidad, en un estado de bloqueo, dado que vuelve a existir el problema de la caducidad o agotamiento de la vigencia de los nombramientos tanto del presidente como de secretario y consejeros, puesto que el plazo de dos años de su vigencia previsto en los artículos 24, 29 y 33 de los estatutos está más que superado (vencido el 5 de febrero de 2022), sin que haya sido posible su renovación por la imposibilidad de obtener el acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas representadas exigido en el artículo 21.3 de los Estatutos.”*

(..)

“Existe, un notorio retraso en la ejecución de la urbanización, que no debe continuar en el tiempo, ya que no solo un derecho sino también una obligación del Ayuntamiento (en su doble vertiente de Órgano Urbanístico competente y propietario) y resto de propietarios pertenecientes al sistema de ejecución privado, culminar la gestión y ejecución del planeamiento, siendo necesario un juicio de ponderación por parte del Ayuntamiento sobre qué procedimiento es más conforme al interés general (bien sea la continuación del sistema privado de gestión o cambio al sistema de ejecución forzosa o a otro publico).

Ante la imposibilidad manifiesta de la Junta de Compensación para llevar a cabo el cumplimiento de sus fines, esta Administración en uso de sus potestades es competente para incoar el correspondiente procedimiento en el que se declare el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de la Junta de Compensación y proceda al cambio de sistema.”



Por lo tanto, se deberá redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación (sistema de cooperación) que debe respetar la distribución de aprovechamientos contemplados en el Proyecto de Compensación de fecha 29 de agosto de 2000 y corrigiendo las determinaciones del mismo que eran contrarias a las determinaciones del Plan Parcial.

Sobre las repercusiones económicas de las modificaciones propuestas en la ordenación, se indica que para este ámbito, se reubican las parcelas con el código 2C situadas en el promontorio situado al sureste del ámbito dado que el viario de acceso a las mismas requiere de unas obras de urbanización basadas en desmontes y viaductos de un importante impacto paisajístico y de un coste excesivo en relación a la escasa superficie de parcelas y aprovechamientos beneficiarios de la misma. La eliminación de este viario supondrá un recorte importante del presupuesto de las obras pendientes de realizar.

Además, se define la parcela destinada a ubicar la estación depuradora, no reflejada su situación en el Plan Parcial ni en el proyecto de Urbanización, Se sitúa en el entorno de la actual estación depuradora que da servicio al casco de La Lajita, en base a los criterios de la Oficina Técnica Municipal, CAAF y Consejo Insular de Aguas, cuya financiación está prevista asignar a fondos europeos, por lo que los gastos de ejecución no se trasladaran al conjunto de la urbanización.

El espacio anteriormente ocupado por la parcela 2C se recalifica a espacio libre de dominio público en el tipo de espacio libre de protección, que supone dejarlo en sus condiciones actuales y con ello indirectamente reducir la superficie de espacios libres a urbanizar y, por lo tanto, de los costes de urbanización pendientes.

La superficie del viario a urbanizar es inferior a la contemplada en el Plan Parcial. Por lo tanto, las obras de urbanización pendientes de realizar supondrán un presupuesto de ejecución inferior, aún más dadas las características del vial suprimido, tal y como se ha comentado.

Todo lo anteriormente señalado conlleva que se ha realizado una valoración de las modificaciones propuestas, que se encuentran debidamente desarrolladas en la Memoria de Ordenación.

Considerando lo dispuesto en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) que regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos, cabe afirmar que la ordenación de los terrenos y construcciones de esta Modificación del Plan General no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en dicho artículo, tal y como se comprueba en el Informe de Sostenibilidad Económica de esta Modificación Menor B.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8313

CÓDIGO: 075

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B28175990

Representantes
409684P

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Lajita 2000

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Indican que las alegaciones presentadas en la anterior fase no fueron contestadas, ni tenidas en cuenta.

Señalan que en la Modificación menor b se ha introducido una limitación en el número de viviendas a desarrollar sobre las parcelas titularidad de gardenkit, se limita a una vivienda cada 80 m² o 100 m, dependiendo de la parcela. Dicha propuesta impide dar respuesta a la problemática generada por la demanda de vivienda existente y consideran excesivo el tamaño de vivienda, ya que el tamaño medio más solicitado, es la vivienda de dos dormitorios, en un tamaño de 60 m². Además, que ya se han construido en el sector viviendas con superficies muy inferiores a las pretendidas, lo que supone un grave agravio comparativo con el resto de promotores que ya han construido sus viviendas.

Solicitan que no se limite el número de viviendas y que sean de 60 m²c.

El cambio de sistema pretendido, carece de soporte jurídico al carecer de debate y aprobación previa en el ámbito de la asamblea general de la junta de compensación y realizarse por imposición unilateral de la administración, carecer de falta de motivación y falta de legitimidad al impedir la consulta previa en el ámbito de la junta de compensación.

Señalan que la modificación del Plan General afecta a cuestiones generales, técnicas y económicas referidas al Plan Parcial La Lajita 2000 que perturbarían a la totalidad de los propietarios, también afecta a modificaciones en geometría de parcelas de carácter privado. Para estas modificaciones no se han contemplado las repercusiones económicas y distribución de las mismas que ello implica, en cuanto a la Junta de Compensación y su Proyecto de Compensación.

No consta en las alternativas las repercusiones económicas que conllevan los cambios propuestos por lo que consideran que la modificación es nula.

Solicita la corrección del presunto error detectado en el plano de ordenación - tipologías, donde constan las parcelas AB11 y AB12, cuando se trata de una sola finca, como queda constatado en plano 21-2020 que adjuntan, correspondiente a parcela 4A3.

Reiteran las alegaciones realizadas en la fase anterior.

INFORME

Las alegaciones de la anterior fase si fueron contestadas v constan en el documento de la

Modificación Menor entregado para la aprobación inicial.

Se establecen parámetros que regulan tanto el número de viviendas máximo a desarrollar en cada parcela, así como la dimensión mínima de las mismas, de tal forma que la oferta de viviendas resultante sea acorde con la demanda diversa de la población, evitando con ello la tendencia a desarrollar viviendas de dimensión mínima que, si bien es más rentable, supone la no atención a las demandas y aspiraciones de los ciudadanos sean del origen social que sean.

El artículo 8.8.3.1 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, donde se establecen las condiciones de admisibilidad del uso residencial, establece:

1. "En los proyectos de nueva edificación residencial, el número máximo de viviendas que se pueden desarrollar se deriva o bien de establecer el uso de vivienda unifamiliar, una vivienda por parcela, o bien para los usos de vivienda colectiva o residencial mixto de dividir la superficie de parcela o la superficie edificable que se destine a uso residencial entre un parámetro que se establece para cada parcela o grupo de parcelas en la ficha del ámbito correspondiente, considerándose las fracciones superiores a 0,5 como una unidad.

En aquellas parcelas ya edificadas el número de viviendas permitido será el resultante del proyecto que obtuvo licencia de ser menos restrictivo que el resultante de aplicar lo establecido en el apartado anterior."

Y en su número 3 establece:

3. "Las viviendas habrán de tener una dimensión mínima de 40 metros cuadrados de superficie útil. Las viviendas existentes desarrolladas conforme a la licencia concedida podrán tener una dimensión inferior sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a las que se derivan del Decreto 117/2006, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad.

El tamaño establecido de 80 m²c es el tamaño medio de la vivienda. Según las tipologías serán de 70 o 90 m²c.

Las viviendas construidas de menor dimensión a la establecida por la ordenación no se quedan fuera de ordenación, ya que las mismas se recogen como existentes.

Lo señalado con respecto al cambio del sistema de ejecución, se realizó conforme a los informes técnicos y jurídicos de los funcionarios del Ayuntamiento de Pájara, de tal modo que la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación de Pájara, en la sesión 20ª de la misma, celebrada el día 22 de diciembre de 2022 adoptó el Acuerdo de cambio de sistema de ejecución privada de Compensación, por el sistema público de Cooperación en el Plan Parcial de La Lajita 2000. Conforme a los criterios establecidos por la Comisión esta Modificación B incorporó al documento aprobado inicialmente el cambio de sistema de Compensación a Cooperación, en base a los mencionados informes técnicos y jurídicos de los funcionarios municipales. Se incorporan como Anexo a esta Memoria dichos Informes.

Este informe jurídico de fecha 16 de noviembre de 2022, indica expresamente: " Es del todo notorio que el funcionamiento de la Junta de compensación de La Lajita se encuentra en la actualidad, en un estado de bloqueo, dado que vuelve a existir el problema de la caducidad o agotamiento de la vigencia de los nombramientos tanto del presidente como de secretario y consejeros, puesto que el plazo de dos años de su vigencia previsto en los artículos 24, 29 y 33 de los estatutos está más que superado (vencido el 5 de febrero de 2022), sin que haya sido posible su renovación por la imposibilidad de obtener el acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas representadas exigido en el artículo 21.3 de los Estatutos."

(..)

"Existe, un notorio retraso en la ejecución de la urbanización, que no debe continuar en el tiempo, ya que no solo un derecho sino también una obligación del Ayuntamiento (en su doble vertiente de Órgano Urbanístico competente y propietario) y resto de propietarios pertenecientes al sistema de ejecución privado, culminar la gestión y ejecución del planeamiento, siendo necesario un juicio de ponderación por parte del Ayuntamiento sobre qué procedimiento es más conforme al interés general (bien sea la continuación del sistema privado de gestión o cambio al sistema de ejecución forzosa o a otro público).

Ante la imposibilidad manifiesta de la Junta de Compensación para llevar a cabo el cumplimiento de sus fines, esta Administración en uso de sus potestades es competente para incoar el correspondiente procedimiento en el que se declare el incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos de la Junta de Compensación y proceda al cambio de sistema.”

Por lo tanto, se deberá redactar un nuevo Proyecto de Reparcelación (sistema de cooperación) que debe respetar la distribución de aprovechamientos contemplados en el Proyecto de Compensación de fecha 29 de agosto de 2000 y corrigiendo las determinaciones del mismo que eran contrarias a las determinaciones del Plan Parcial.

Sobre las repercusiones económicas de las modificaciones propuestas en la ordenación, se indica que para este ámbito, se reubican las parcelas con el código 2C situadas en el promontorio situado al sureste del ámbito dado que el viario de acceso a las mismas requiere de unas obras de urbanización basadas en desmontes y viaductos de un importante impacto paisajístico y de un coste excesivo en relación a la escasa superficie de parcelas y aprovechamientos beneficiarios de la misma. La eliminación de este viario supondrá un recorte importante del presupuesto de las obras pendientes de realizar.

Además, se define la parcela destinada a ubicar la estación depuradora, no reflejada su situación en el Plan Parcial ni en el proyecto de Urbanización, Se sitúa en el entorno de la actual estación depuradora que da servicio al casco de La Lajita, en base a los criterios de la Oficina Técnica Municipal, CAAF y Consejo Insular de Aguas, cuya financiación está prevista asignar a fondos europeos, por lo que los gastos de ejecución no se trasladaran al conjunto de la urbanización.

El espacio anteriormente ocupado por la parcela 2C se recalifica a espacio libre de dominio público en el tipo de espacio libre de protección, que supone dejarlo en sus condiciones actuales y con ello indirectamente reducir la superficie de espacios libres a urbanizar y, por lo tanto, de los costes de urbanización pendientes.

La superficie del viario a urbanizar es inferior a la contemplada en el Plan Parcial. Por lo tanto, las obras de urbanización pendientes de realizar supondrán un presupuesto de ejecución inferior, aún más dadas las características del vial suprimido, tal y como se ha comentado.

Todo lo anteriormente señalado conlleva que se ha realizado una valoración de las modificaciones propuestas, que se encuentran debidamente desarrolladas en la Memoria de Ordenación.

Considerando lo dispuesto en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) que regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos, cabe afirmar que la ordenación de los terrenos y construcciones de esta Modificación del Plan General no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en dicho artículo, tal y como se comprueba en el Informe de Sostenibilidad Económica de esta Modificación Menor B.

Para las dos tipologías establecidas solamente se diferencian en la forma de medir la altura. No se obliga a la segregación de la parcela origen. Se puede presentar un único proyecto para las dos parcelas, que cumpla con las diferente regulación de la altura.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8318

CÓDIGO: 076

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B35325422

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Los Albertos

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son propietarios de nueve fincas en la Urbanización Los Albertos (Costa Calma), y en la propuesta de ordenación de la Modificación Menor B del Plan General se excluye el uso comercial, no se regula como uso compatible del Uso Residencial de Vivienda Colectiva según las propias Normas Urbanísticas, sin que se haya previsto además ningún Uso Terciario Comercial en todo el ámbito de Los Albertos.

Solicita que su parcela identificada como AB2 tenga un uso de Residencial Mixto, limitando el uso compatible comercial a establecimientos de medio comercio, con una superficie mínima de exposición y venta de 1000 m² de superficie y admitiendo la sustitución integral del uso principal por el uso compatible comercial de alimentación.

INFORME

Se ha modificado el uso de la parcela señalada a el de residencial mixto, en el que se admite como compatible el uso de comercio medio de alimentación.

En el supuesto de desarrollo del uso comercial que supere la superficie de 1.000 m² será de aplicación lo contemplado en el artículo 8.10.5.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

El uso turístico extrahotelero también es compatible.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8333

CÓDIGO: 077

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B35386267

Representantes
X00358549R

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Cornisa

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son dueños de varias parcelas en la Urbanización La Cornisa.

Realiza una análisis de los objetivos y ordenación de la Modificación Menor B, así como del ámbito de La Cornisa y del marco jurídico del planeamiento en ese ámbito y del régimen jurídico de sus propietarios.

De la ordenación establecida se excluido el suelo urbano de La Cornisa y si se incluye el de ampliación de Morro Jable, por lo que considera que también se debería incluir la urbanización La Cornisa, que se encuentra igualmente consolidada, pero con la gran diferencia de que aquí si existe una bolsa de suelo que permitiría aliviar la carencia de viviendas. La Cornisa tampoco figura en el Plan General de 1989.

Ya que el ámbito de La Cornisa fue desarrollado y ejecutado conforme al planeamiento municipal aprobado en 1993, mediante la aprobación de un plano parcelario con un total de 101 parcelas con su correspondiente ordenación.

Se solicita:

Se clasifique como suelo urbano consolidado el ámbito denominado La Cornisa incluyéndolo en el ámbito de actuación de la Modificación Menor B, con los parámetros de ordenación urbanística aprobados por el Pleno del Ayuntamiento en el año 1993 y por la CUMAC en el año 1995, por ser ello oportuno y acorde con la realidad urbanística ejecutada y consolidada en la zona.

Se mantengan los mismos parámetros urbanísticos del planeamiento anterior, ampliando de 0.40 a 0.50 el coeficiente de ocupación, con el objetivo de poder ampliar la edificación en planta baja en detrimento de la planta alta.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).



La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.

El suelo ordenado de la ampliación de Morro Jable se corresponde con un sector completo de planeamiento previo. El suelo de la Cornisa es solo una parte del sector S-6, lo cual implica alterar las condiciones del sector, lo que conlleva hacer una redelimitación del sector y de los parámetros de aplicación, que debe ser objeto de la ordenación estructural.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

Para su conocimiento, en este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en el que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada, se ha clasificado el ámbito de La Cornisa como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio, con una ficha de ordenación estructural específica. La ordenación pormenorizada de este ámbito se desarrollará en el documento de ordenación del Plan General, actualmente en redacción el documento de Borrador.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8337

CÓDIGO: 078

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

43277878C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque). El Ayuntamiento no ha hecho uso del suelo como parque permitiendo que se utilice como jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8338

CÓDIGO: 079

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

43275447G

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Costa Calma

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque). El Ayuntamiento no ha hecho uso del suelo como parque permitiendo que se utilice como jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8340

CÓDIGO: 080

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

43275447G

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Costa Calma	Lugar Emplazamiento	Cañada del Río D2
----------------	-------------	------------------------	-------------------

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque). El Ayuntamiento no ha hecho uso del suelo como parque permitiendo que se utilice como jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8341

CÓDIGO: 081

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

43280113R

Representantes

43275447G

SITUACIÓN

Zona	Costa Calma	Lugar	Cañada del Río D2
Núcleo		Emplazamiento	

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque). El Ayuntamiento no ha hecho uso del suelo como parque permitiendo que se utilice como jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8352

CÓDIGO: 082

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

42708240T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que se anule la calle que señala en la alegación en rojo, al ser parte de su propiedad.

INFORME

Analizado el estado de la propiedad, se accede a lo solicitado y se elimina el viario señalado.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8356

CÓDIGO: 083

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

A35003946

Representantes
11715171Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

En el ámbito del suelo urbano de Morro Jable, se ha excluido una franja de espacio libre que circunvala el ámbito, que es de su propiedad. En relación a este ámbito excluido existe una contradicción entre el "Anexo de desarrollo de la alternativa elegida" de la Memoria de Ordenación y la Memoria Informativa, ya que se difiere en la clasificación de esta superficie.

Argumenta que esa superficie destinada a espacio libre en el vigente Plan General forma parte del ámbito de suelo urbano de Morro Jable y que en esta Modificación Menor se parte de una delimitación del ámbito de actuación que no es la contenida en el Plan General vigente sino la que resulta de una "interpretación" particular y sesgada del Sistema de Espacios Libres.

En el documento aprobado inicialmente, se reconoce que la citada franja de espacio libre forma parte del ámbito de suelo urbano de Morro Jable y se excluye de esta ordenación y se remite al documento de ordenación estructural. De esta situación, consideran que se ha realizado para alterar la clasificación del suelo urbano que ostenta, lo que les resulta improcedente, y que lo que pretende es eludir los efectos de la Sentencia de 22 de noviembre de 2016.

Con relación al ámbito de Solana Matorral, la ordenación contenida en el vigente Plan General aunque posibilita la regeneración urbana, no se subsana que no se prevé ningún acceso viario a la parcela AB18 que le de la condición de solar, por lo que solicita se le incluya un vial de acceso.

INFORME

Como ya se le indicó en la anterior fase de tramitación de esta Modificación, el suelo de Morro Jable sobre el que presenta la alegación no se encuentran incluidos en el ámbito de la Modificación que se informa.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de todo el municipio y su evaluación ambiental estratégica, actualmente en fase de Aprobación Inicial. En este documento, en la ordenación establecida, la zona desmontada ha sido clasificada como suelo rústico de infraestructuras vinculado a la vía de interés regional.

Sobre lo manifestado de su parcela en Solana de Matorral, el problema planteado se deriva de las determinaciones del planeamiento vigente, en cualquier caso, se solventará en el documento del Plan General de Ordenación Estructural que posibilitará que la ordenación pormenorizada resuelva el problema planteado.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8365

CÓDIGO: 084

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B35696624

Representantes
42888284T

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Adjunta Certificación de la finca de la que es propietarios para completar la alegación presentada con registro de entrada nº 8119.

INFORME

Sin contenido.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8366

CÓDIGO: 085

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

42886541M

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietaria de un inmueble situado en la calle Puente nº 3, de Pájara y su parcela no tiene acceso directo desde la calle Chica y debido a las diferentes actuaciones de pavimentación de las zonas aledañas se ha formado el cauce a través del que se ha desviado las aguas de lluvia que se generan en el entorno, estando sin canalizar. Se ha solicitado al Consejo Insular de Aguas la canalización del barranco y en la actualidad se está tramitando el procedimiento.

No está conforme con la incorporación de una nueva calle tan cerca de su vivienda y dentro de su solar y solicita una nueva reconsideración de la ordenación.

INFORME

Analizada su alegación se adecua la ordenación al proyecto de canalización del barranco y se disminuye la afección a la parcela.

PROPUESTA

Estimar parcialmente la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8369

CÓDIGO: 086

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B76310192

Representantes
20763355J

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

De la anterior alegación presentada al Borrador de la modificación no se atendió a ni a la superficie de suelo asignada a la parcela A1b(1p) ni la edificabilidad que se asigna a dicha parcela.

Señala que la superficie debe ser 543 m², según justifica en su escrito y que la edificabilidad sea superior.

Consideran que existe una contradicción en cuanto a las tipologías, ya que para la parcela P-27B la tipología es abierta, mientras que para la parcela A1b que se encuentra también dentro del ámbito espacial de la antigua P- 27B, hoy AB13 la tipología se establece como alineada. La tipología de la misma debe ser abierta y no alineada y una altura de dos plantas.

Solicita el uso terciario de la parcela en su modalidad de uso comercial, estableciéndose como Uso Compatible o permitido el uso residencial, con los parámetros y tipología establecidas en la Ordenanza B2 del planeamiento municipal hoy todavía vigente, que coincide y corresponde con lo ordenado por el Plan en tramitación en su volumen del régimen jurídico en la Memoria de información, para las Tipologías en su Normativa de aplicación A.4.2, que expresamente se refiere a la originaria parcela urbanística P-27B, asignando a la nueva Parcela urbanística denominada A1b una edificabilidad de 1m²/1m², con su aprovechamiento distribuido en dos (2) plantas o alturas, determinándose los retranqueos según plano de la modificación menor conforme establece la Ficha de parámetros publicada, respetándose así el principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.

INFORME

Se ha modificado la tipología de la parcela a abierta con retranqueos de 3 metros a todos los linderos, con un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²c/m²s y dos plantas de altura. No se accede a la compatibilidad de uso. La superficie de la parcela se mantiene en 483 m².

PROPUESTA





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8372

CÓDIGO: 087

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X6592795Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D6

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de uso de la parcela que señala a uso comercial.

INFORME

Analizada la parcela sobre la que se solicita el cambio de uso no se justifica que la edificación existente sea acorde con la licencia de edificación. Se trata de una construcción ilegal por lo que no se puede acceder al cambio de uso.

Para la misma serán de aplicación las condiciones las condiciones del régimen de fuera de ordenación reguladas en la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8373

CÓDIGO: 088

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

X6592795Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Bahía Calma

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita la compatibilidad del uso comercial en planta primera y vivienda colectiva en su parcela.

INFORME

Analizada la parcela sobre la que se solicita el cambio de uso no se considera compatible el uso comercial dadas las condiciones del ámbito donde se sitúa la vivienda y la tipología de la vivienda, considerándose que se debe mantener el uso residencial.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8381

CÓDIGO: 089

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

79373648G

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Costa Calma	Lugar Emplazamiento	Cañada del Río D2
----------------	-------------	------------------------	-------------------

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada sobre una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río, señalada con el número 52. El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8386

CÓDIGO: 090

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

42849151J

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Lajita

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se encuentra dentro del casco urbano de La Lajita y afectada parcialmente (zona de la terraza) por la zona de servidumbre de costas.

Solicita que se incluya su parcela en el suelo urbano con un uso residencial.

INFORME

La ordenación de esta Modificación Menor excluye del ámbito de ordenación las edificaciones situadas en el este del frente costero afectadas por la servidumbre de tránsito, como es el caso de la parcela del alegante.

Por las características de estas edificaciones existentes no es posible aplicar las determinaciones de la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, ya que esta Modificación no puede justificar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos que allí se indican.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8387

CÓDIGO: 091

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B35121219

Representantes
02175388W

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita

1) Que mantenga los parámetros de ordenación y urbanísticos recogidos en las licencias de obras, Convenio Urbanístico y PMM de 2015 por haberse consolidado y que son:

a) Superficie de parcelas PGOU 1989: parcela 75 es de 1.260m² (en el PMMB erróneamente se consigna 1.043m² se ha de corregir).

b) Superficie de parcelas PGOU 1989: parcela 71,72,73 es de 3.140m² (en el PMMB erróneamente se consigna 4.064m² se ha de corregir).

c) Edificabilidad existente TOTAL EN AGRUPACION parcela 71,72,73 y 75 0,7762 m²/m² (erróneamente se consigna en el PMMB 0,20m²/m² para parcela 71,71,73 y 0,53m²/m² para parcela 75, se ha de corregir)

d) Superficie edificada entre las dos parcelas, conjunto Garden & SEA, total sobre rasante 1.386,27m², y bajo rasante 634,30m² no computable. Total edificado 2020,57m². (En la ordenación se prevé una edificabilidad sobre rasante de 1.386m² pero se asignan coeficientes de edificabilidad erróneos.

2) Que se excluya la parcela 10-9C de la agrupación con la 71,72y73 determinando que sea una parcela edificable independiente. Y se ordene la parcela 10-9C de Solana Matorral como suelo urbano edificable, de uso residencial CV, con la tipología de edificación abierta y edificabilidad 0,30 m²/m².

3) Que se corrijan las alineaciones de parcela 71,72 y 73 de acuerdo al límite grafiado a puntos en rojo en el plano nº1.2 Estado actual unificación Rocamar-Garden Beach aportado en el seno de este documento, toda vez que los aparcamientos grafiados en el mismo forman parte del parcela del establecimiento turístico "Garden and Sea Boutique Lodging" propiedad de Arcor-Plan S.L. y así se ha autorizado por Turismo y por el Ayuntamiento de Pájara con las licencias urbanísticas y la Clasificación Turística definitiva (resolución CAB/2022/5563, de 22 de julio de 2022.

4) Se acepte la propuesta de peatonalización y circulación rodada restringida a usuarios y residentes de la calle el Sol (parcelas nº71 a 78 del PMM Morro Jable, PGO

INFORME

En relación a lo señalado sobre las superficies de las parcelas las mismas se mantienen dado que se obtienen por medición digital. La edificabilidad de las parcelas señaladas son las derivadas del



proyecto de renovación y licencia.

Se mantiene la ordenación de la parcela 10-9C , al ser desde el planeamiento vigente una única parcela junto con las 71, 72 y 73, ya que esta parcela no tiene edificabilidad y dado que esta modificación no asigna nuevas edificabilidades se mantiene la ordenación conjunta con las otras dos parcelas, al considerarse más adecuada que dejarla como parcela independiente sin edificabilidad.

Las alineaciones no se pueden modificar ya que están consolidadas por la urbanización, por lo que deben mantenerse.

La propuesta de peatonalización y circulación rodada restringida no es objeto del Plan General sino es una decisión de la que es competente el Ayuntamiento de Pájara.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8388

CÓDIGO: 092

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

78397707E

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Se debe incluir en la ordenación pormenorizada la zona que indica en su alegación como imagen 1 del Anexo, ya que es una parcela en situación de suelo urbanizado y por estar un suelo urbanizable que mantiene su vigencia tras la aplicación de las disposiciones adicionales y transitorias de la LSENPC.

La zona delimitada por la línea roja que indican en su alegación, (zona afectada), al suroeste de Costa Calma, debe estar incluida en el suelo urbano.

La Revisión del Plan General debe adaptarse a las determinaciones del PIOF/PORN vigente.

Con medidas compensatorias, desde el punto de vista paisajístico y geológico, no sería necesario corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias desde el punto de vistas paisajístico y geológico.

Consideran que no parece lógico dejar fuera del ámbito del suelo urbano la zona afectada, al ser el único resto de la cuenca, situada al noreste de La Degollada y Morro del Risco de Los Gatos, que no lo es.

La zona afectada, que figura en la imagen 1, que señalan, está en situación de suelo urbanizado.

Por lo que la categorización del Plan General, como suelo urbano, debe ajustarse a la zonificación del PIOF, como suelo urbano o urbanizable.

Que el hecho de estar fuera del ámbito del Cañada del Río no la excluye para ser reclasificada, ya que reúne todos los requisitos para ser suelo urbanizado.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).

La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.



Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

En este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en base al diagnóstico ambiental dichos suelos han de mantenerse como rústicos de protección ambiental, como ya se le contestó en las anteriores fases de información pública del documento de Ordenación Estructural, ya que las condiciones de la parcela no han sufrido variación alguna ni las determinaciones legales se han modificado, por lo que la respuesta debe ser la misma.

Estos terrenos fueron ajenos al Programa de Actuación y Plan Parcial de Cañada del Río. La condición de suelo urbanizado por mera colindancia con una vía contemplada en aquellos instrumentos no es suficiente al carecer de todos los servicios al borde de parcela y no estar reconocida en ningún instrumento de ordenación previa y con ello no haber asumido ningún proceso de gestión (obligaciones de cesiones y de urbanización), que si han tenido que asumir los promotores de urbanización de Cañada del Río.

El PÍOF, como planeamiento insular no tiene la competencia para clasificar suelo.

El artículo 46 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias realiza la definición de suelo urbano. El Plan General de Ordenación clasifica como urbanos los terrenos que cumplen con los requisitos legales para ello y de acuerdo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, no siendo este el supuesto de sus terrenos.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8390

CÓDIGO: 093

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

45106571Y

SITUACIÓNZona
Núcleo

Costa Calma

Lugar
Emplazamiento

Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada sobre una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río, señalada con el número 52. El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8391

CÓDIGO: 094

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B35121219

Representantes
02175388W

SITUACIÓN

Zona
Núcleo

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita se ordene la parcela 10-9C de Solana Matorral con uso residencial con edificación abierta colectiva VC, y edificabilidad 0,3 m²/m² y parcela única independiente 10-9C de las parcelas agrupadas 71, 72 y 73.

INFORME

Se mantiene la ordenación de la parcela 10-9C , al ser desde el planeamiento vigente una única parcela junto con las 71, 72 y 73, ya que esta parcela no tiene edificabilidad y dado que esta modificación no asigna nuevas edificabilidades se mantiene la ordenación conjunta con las otras dos parcelas, al considerarse más adecuada que dejarla como parcela independiente sin edificabilidad.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8393

CÓDIGO: 095

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B35126150

Representantes

42818896A

SITUACIÓNZona
NúcleoLugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es titular de la parte del inmueble con la que colinda por el Sur y Este la parcela de uso terciario y que forma parte de la edificación de uso turístico alojativo extrahotelero identificada como AB13.

La modificación menor ordena una parcela de uso terciario junto al inmueble referido en el antes, si bien remetida parcialmente en el mismo, lo que, sin ninguna justificación razonable, genera una parcela irregular y con una única fachada, por cuanto por el Sur linda con la parcela de uso alojativo turístico extrahotelero.

Consideran que la ordenación planteada para su parcela es irracional y arbitraria, en tanto que de la misma no resulta un resultado homogéneo, y es incoherente con la realidad que la motiva, con la que deben ser congruentes las soluciones planificadoras puntuales que se formulen.

En este caso se delimita una parcela edificable (identificada como A1b) de uso terciario-comercial remetida en otra parcela mucho mayor de uso principal turístico alojativo, quedando la parcela menor de uso terciario con una única fachada, cuando la ordenación racional hubiese sido delimitar dicha parcela comercial en forma de rectángulo casi homogéneo y que presentase dos fachadas, en vez de una, según resulta de la propuesta de ordenación que adjunta.

INFORME

La parcela A1b, ahora denominada AB24, se le ha modificado la tipología de la parcela a abierta con retranqueos de 3 metros a todos los linderos, con un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m²c/m²s y dos plantas de altura.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8395

CÓDIGO: 096

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

H76100684

Representantes

51054536X

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río C6

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Comunica que el complejo Green Oasis, dependiente de la Comunidad de Propietarios Cofuerinca carece de una legítima explotación turística que reúna los requisitos para esta, y no se encuentra adscrito a ningún régimen de explotación turística, ni a ninguna empresa cuya actividad esté relacionada con el turismo, con anterioridad al 1 de enero de 2017 ni en la actualidad.

INFORME

Analizada la alegación se ha modificado el uso del complejo a uso residencial, de modo que ya se ha cambiado en la ficha del área a uso característico residencial y en los planos de ordenación. También se ha excluido de los establecimientos turísticos actuales.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8399

CÓDIGO: 097

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

33207475Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8400

CÓDIGO: 098

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

B76108125

Representantes

42839306N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo General

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Consideran que la redacción del punto 2 del artículo 4.5.6 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.- Construcciones por encima de la altura máxima, genera dudas en cuanto a los volúmenes permitidos en las cubiertas vinculadas a las actividades recreativas o deportivas en las edificaciones de uso turístico o recreativo, puesto que no se especifica si se trata de una nueva edificación, de un edificio existente consolidado o de ambos casos, dejando lugar a la interpretación.

Por lo que, señalan que es conveniente mencionar expresamente que el uso de la cubierta y sus volúmenes anexos vinculados a las actividades permitidas será de aplicación tanto a los edificios de obra nueva como a los edificios existentes consolidados, ya que si se permite el uso de la cubierta, es imprescindible permitir la incorporación de volúmenes complementarios que presten servicios, por lo que se propone una nueva redacción del punto 2 del Artículo 4.5.6., en los términos que señalan.

INFORME

En el Título Cuarto, sobre parámetros y condiciones específicas en su artículo 4.1.2.2 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se establece expresamente que *"las determinaciones establecidas deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo las excepciones que expresamente se contemplen en estas Normas."*

Por lo tanto, el punto 2 del artículo 4.5.6 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada es de aplicación para todas las edificaciones tanto nuevas como existentes.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8402

CÓDIGO: 099

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X0942467L

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

<u>Zona</u>	Solana Matorral
<u>Núcleo</u>	

<u>Lugar</u>
<u>Emplazamiento</u>

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matorral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.

- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8403

CÓDIGO: 100

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

X0942467L

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matotrral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.



- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8404

CÓDIGO: 101

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

X1665126H

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matorral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.

- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8405

CÓDIGO: 102

FECHA: 08/06/2023

INTERESADO

X2490331Y

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matorral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.

- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8406

CÓDIGO: 103

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

5102949P

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matorral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.

- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8407

CÓDIGO: 104

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

32810061D

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8408

CÓDIGO: 105

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

32810061D

SITUACIÓNZona
Núcleo Costa CalmaLugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es copropietario de 2,65 % de una parcela verde deportivo del polígono D2 (A33) del Plan Parcial Cañada del Río. Esta parcela está rodeada perimetralmente de un muro desde el año 2005 y ha sido siempre destinada a jardín privado.
Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8416

CÓDIGO: 106

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

Representantes
30649779W

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río C2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son propietarios de la Parcela C, del Polígono C-2, Cañada del Río, Comunidad de Propietarios de Residencial Santa Úrsula, observa que la Modificación Menor B se ha ordenado su uso a Turístico, Extrahotelero (TE).

Relacionan los antecedentes del complejo y las condiciones particulares, así como realizan un análisis técnico del complejo y las condiciones circundantes al ámbito del complejo.

Comunica que el complejo Comunidad de Propietarios Residencial Santa Ursula carece de una legítima explotación turística que reúna los requisitos para esta, y no se encuentra adscrito a ningún régimen de explotación turística, ni a ninguna empresa cuya actividad esté relacionada con el turismo, con anterioridad al 1 de enero de 2017 ni en la actualidad.

INFORME

Analizada la alegación se ha modificado el uso del complejo a uso residencial, de modo que ya se ha cambiado en la ficha del área a uso característico residencial y en los planos. También se ha excluido de los establecimientos turísticos actuales.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8418

CÓDIGO: 107

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

A36605772

Representantes

53182848V

SITUACIÓN

Zona Núcleo	Costa Calma	Lugar Emplazamiento	Cañada del Río D1
----------------	-------------	------------------------	-------------------

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Sobre la ordenación de la parcela CJA6

Las parcelas colindantes CJA4 y CJA5, si bien se encuentran calificadas para uso residencial, presentan parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación similares a las parcelas turísticas CJA2 y CJA3. Estos parámetros de las parcelas del entorno contrastan en mucho con los establecidos para la parcela CJA6.

Esta ordenación generará incoherencias en el espacio urbano y deterioro del mismo, con distorsiones a nivel espacial, de usos, económicas, de desarrollo sostenible, etc y un supuesto de vinculación singular de terrenos.

Su alegación es sobre la ausencia de justificación en la modificación de tan significativa disparidad entre parcelas con la misma calificación ubicadas en una misma manzana.

Además, esta ordenación propuesta en la parcela dista con mucho de ser un uso racional y sostenible del recurso natural suelo, resultando claramente contraria a los principios de la ordenación territorial establecidos legalmente.

Se ha previsto para las parcelas con calificación turístico hotelera (CJA2, CJA3 y CJA6) la edificación de establecimientos de este tipo de, al menos, cuatro estrellas, con un máximo de dos plantas de altura (7,40m) y una plaza por cada 25m²c. Estos parámetros son de nula rentabilidad con una ocupación de parcela de un 5% de la superficie y una edificabilidad reconocida de 120 m²c, pues, tal y como se dispone en el Anexo II del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2.010, de 4 de octubre, los hoteles de cuatro estrellas deben cumplir con una superficie útil mínima por cada dos plazas de 25m², mientras que los hoteles de cinco estrellas, de 28m²:

La aplicación de las determinaciones urbanísticas de la modificación menor a estos estándares mínimos determinados en el Reglamento es inviable económicamente, ya que supondría la construcción de un hotel de cuatro estrellas, de 120 m²c distribuidos en dos plantas, en los que, suponiendo una superficie útil del 80% de la edificación, solo se podrían ofertar de 3 a 4 plazas. El resultado, como se evidencia, es antieconómico, desproporcionado, ilógico e injustificado .

INFORME

No se accede a lo solicitado ya que se ha mantenido los aprovechamientos asignados en el Plan



General del 1989 a dicha parcela y en el Estudio de Detalle aprobados.

Como ya se establece en la Memoria de Ordenación en esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8437

CÓDIGO: 108

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

Representantes
78502679E

SITUACIÓN

Zona
Núcleo

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El CC El Saladar fue ordenado pormenorizadamente por el Decreto 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (en adelante, "PMM"), y al amparo de dicha ordenación mi representada ha obtenido varias licencias urbanísticas de construcción.

En el fichero de áreas homogéneas y actuaciones de dotación del PMM, el Área Homogénea Comercial del Saladar (AHCS) se describe el objeto de la ordenación y se establecen los parámetros.

Los parámetros urbanísticos que el PMM fija para el CC El Saladar son los siguientes:

- Uso comercial.
- Edificabilidad de 3.943'55 m²c. Esta cifra, tal y como se recoge en la licencia municipal otorgada el 27 de diciembre de 2019, es el resultado de la suma de la edificabilidad otorgada por el PGO de 1.099'55 m², al incremento de 0'8 m²c/m²s en virtud del PMM, equivalente a 2.844 m².
- Ocupación del 100%.
- Altura máxima de 8'5m y máximo 2 plantas, con una tolerancia de 1'5m para instalaciones.

Al amparo de la ordenación del PMM se presentó proyecto básico y de ejecución de la rehabilitación edificatoria.

Con fundamento en dicho proyecto básico se suscribió el 20 de julio del mismo año convenio urbanístico para la gestión y ejecución de la Actuación de Dotación/Rehabilitación Edificatoria del Centro Comercial del Saladar entre los miembros de la Comunidad de Propietarios de ese inmueble y los representantes del Ayuntamiento de Pájara y se otorgó licencia de obras.

La Modificación Menor sometido a información pública altera los parámetros urbanísticos vigentes para el CC El Saladar.

Solicita que se modifiquen los parámetros urbanísticos del CC El Saladar para que coincidan con los establecidos por el PMM, al amparo del cual se ha obtenido recientemente una licencia urbanística.

INFORME

Se ha establecido como ordenación de la parcela la derivada del Proyecto que obtuvo licencia, de



modo que se corrigen los parámetros de superficie edificable y altura.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8444

CÓDIGO: 109

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

42705229W

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Morro Jable

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que en su parcela ubicada en el número 25 de la calle Mafasca, en Morro Jable se aumente la edificabilidad de la parcela de 0,75 a 1,00 m²c y se cambie la tipología de AB1 a AB2

INFORME

En esta modificación menor, la ordenación se limita a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General. Se mantiene la edificabilidad de su parcela. No es posible acceder a lo solicitado.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8451

CÓDIGO: 110

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

B95071536

Representantes

22753406N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Cornisa

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son dueños de 24 parcelas en La Cornisa.

Que la urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento y en gran parte edificado,

El ámbito se debe incluir en el documento de la Modificación Menor B, como se ha realizado con el suelo de ampliación de Morro Jable, ya que no incluirlo supone una discriminación para los propietarios de La Cornisa.

Se solicita:

Se incluya en el documento de la Modificación Menor B y se clasifique como suelo urbano consolidado el ámbito denominado La Cornisa por reunir los requisitos legales para tal clasificación.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canarias, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).

La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.

El suelo ordenado de la ampliación de Morro Jable se corresponde con un sector completo de planeamiento previo. El suelo de la Cornisa es solo una parte del sector S-6, lo cual implica alterar las condiciones del sector, lo que conlleva hacer una redelimitación del sector y de los parámetros de aplicación, que debe ser objeto de la ordenación estructural.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

En este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en el que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada, se ha clasificado el ámbito de La Cornisa como suelo urbano no



consolidado de régimen transitorio, con una ficha de ordenación estructural específica. La ordenación pormenorizada de este ámbito se desarrollará en el documento de ordenación del Plan General, actualmente en redacción el documento de Borrador.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8456

CÓDIGO: 111

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

B35219807

Representantes

42882236R

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Morro Jable

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son propietarios de una parcela con varios inmueble en división horizontal en Morro Jable.

La modificación menor establece para esta parcela las mismas determinaciones que presentaba la realidad física del lugar con carácter previo a su construcción, de tal forma que la alineación delantera difiere de la que fue objeto de la licencia de obras del edificio y ocasiona un entrante en su encuentro con el edificio situado al Norte que no es reflejo de la realidad.

Consultado el problema de este edificio, con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y trasladado el mismo a la Concejalía de Urbanismo, se ofrece la posibilidad de corregir dicha situación a través de una Modificación Puntual del Plan General o, en su defecto, aprovechando el trámite de esta Modificación Menor que pasa por incluir una corrección que consistiría en completar los parámetros de las Normas Urbanísticas que regulan las condiciones y los usos de los locales en parcelas de topografía accidentada, espacios cuyas condiciones actualmente no vienen contempladas en el Plan General.

Esta fachada fruto de la topografía del sitio, en ningún caso puede ser calificada como planta sótano, según se recoge en las Normas Urbanísticas de la Modificación Menor B.

Solicitan se incluya un párrafo a la normativa para corregirlo.

Sobre la decisión técnica del aumento de la ocupación de la cubierta implica que va invadiéndose por el tiempo de aplicación de la norma, con sucesivas ampliaciones, en principio para usos accesorios a la vivienda, cuartos lavaderos, trasteros, pequeñas cocinas de asaderos, para , en un momento posterior, consolidarse como planta efectiva.

Sugieren la incorporación de una normativa específica fijando un porcentaje determinado de esa cubierta como horizonte máximo de ocupación y unas determinaciones de límites formales de localización de esa ocupación que integren aquella utilización irregular en el cuerpo del paisaje que se proponga desde la Modificación Menor

La aplicación de la norma del Plan General vigente relativa a los cuerpos volados da como resultado unas edificaciones que ocupan la parte máxima de fachada que permitía la citada norma con cuerpos volados cerrados, que poco aportan a la imagen formal de la edificación, más allá de un incremento de las estancias vivideras de fachada y que dan como resultado unos huecos cerrados de difícil mantenimiento y pobre imagen urbana, esta forma de actuar se reitera en la norma incluida en la normativa de la Modificación Menor.



La norma anteriormente citada hace referencia a vuelos sin concretar la condición física y formal de los mismos, con lo que va a repetirse la aplicación generalizada a vuelos ciegos, por lo que sugieren la posibilidad de distinguir entre vuelos cerrados y vuelos abiertos, fundamentalmente balcones que, con las condiciones que se pudieran implementar para su control, materiales, transparencia, formalización, permitirían una imagen más amable de las fachadas y aumentarían la calidad de uso de las estancias servidas por aquellos.

La fachada del edificio a la plaza que es espalda del mismo presenta una altura mayor de tres metros que ocasiona que la planta bajo rasante de la Calle Las Gambuesas tenga una altura libre hacia el espacio libre público de la plaza, que se produce por la diferencia de rasantes entre la fachada principal a calle y la plaza posterior, cuyo nivel o altura es fijado por el Ayuntamiento en la ejecución de la citada plaza, dando como resultado una altura de unos tres metros respecto del nivel del acceso principal.

INFORME

Con relación a lo señalado sobre su edificio en semisótano y su modificación, conllevaría que se redujeran las plazas de aparcamiento y sin posibilidad de buscar soluciones alternativas al aparcamiento en el ámbito.

Las construcciones sobre cubierta se regulan en el artículo 4.5.6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Lo indicado sobre los cuerpos volados, se complementa con lo establecido en el artículo 4.8.1 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en relación con los cuerpos salientes y con las condiciones estéticas que se regularán en las Ordenanzas de Edificación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8463

CÓDIGO: 112

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

H3595444V

Representantes

X2043787F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D1

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

La modificación menor indica que en la parte inferior de la Comunidad debe existir un camino o carretera, pero según los planos, esta carretera donde hoy se encuentran las terrazas y piscinas de los propietarios privados situados en la última fila.

El complejo cuenta con licencia y el Ayuntamiento otorgó su conformidad, y está construido hace 20 años, que hoy existe un camino que viene desde la parte trasera del Hotel Golden Beach hasta la parte trasera del CC Costa Calma.

Solicitan que se mantengan las terrazas tal como están y se utilice el camino de modo oficial.

INFORME

La superficie original de la parcela era de 6.417 m² de suelo y la parcela delimitada por el Plan General es de 6.471 m², superior a la parcela original para la que se obtuvo licencia.

No se accede a lo solicitado ya que se está invadiendo una zona verde de dominio público.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8464

CÓDIGO: 113

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X0942467

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matotrral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.

- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viarío y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8465

CÓDIGO: 114

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X0942467L

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matorral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación Menor B, el área Turística de Solana Matorral incluye un sector de suelo clasificado como suelo urbano consolidado, en el que se limita con la ordenación propuesta a recoger la urbanización y edificación existente, con las alteraciones menores que se derivan de las definiciones y parámetros establecidos en este Plan General.

En el caso del ámbito de actuación objeto de la presente alegación, conformado por Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de la Modificación Menor B del Plan General.

Los objetivos establecidos para el desarrollo de este ámbito son los siguientes señalados en la Memoria:

- Consolidación de la superficie delantera de locales, conformando una línea de fachada continua, que permita una alineación edificatoria y homogenizar tanto formal como funcionalmente la imagen obsoleta y heterogénea que presenta actualmente, frente a los requerimientos y objetivos de modernización y dinamización propuestos por la Modificación Menor, y de puesta en marcha de todos los servicios urbanísticos de los que en la actualidad adolece o se prestan en inadecuadas condiciones en todo el Área.

- Restructuración del complejo Tennis Center, que permita obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que satisfaga la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que dé respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones. Para ello se plantea abrir dicho espacio a la calle Estrella de Mar mediante la demolición de parte del volumen ocupado actualmente por los trasteros y zonas de servicios anexas mencionados anteriormente a fin de crear un mall peatonal, y mejorar su acceso y fluidez, estableciendo una relación directa entre dotación de aparcamientos, el conjunto de locales comerciales y el entorno urbano consolidado inmediato.
- Establecer un elemento singular y ligero a modo de plegadura en la zona de cubierta-fachada hacia la Avenida El Saladar que funcione como elemento visualmente representativo del conjunto, y que solucione los problemas de visibilidad e identidad del Centro principalmente causados al estar por debajo de la rasante de la Avenida y que se implante también como elemento generador de energía renovables (cubierta fotovoltaica) que haga eficiente a la edificación (nZEB). Dicho elemento además proporciona una superficie que dote al centro de una zona para instalaciones, servicios, etc., sin impactar sobre el entorno.
- Mejorar el corredor interior común y del frente de locales con acceso al mismo, planteando una unidad formal a nivel de fachadas permeable con el espacio público.
- Mejorar la accesibilidad del conjunto mediante el cumplimiento de las consideraciones previstas en el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA) incluido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
- Mejora y acondicionamiento del espacio urbano próximo en cuanto a las dotaciones (viario y espacios libres).
- La altura de la edificación resultante ha de ser inferior a la establecida en el Plan General vigente y la que posibilita el Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Morro Jable.
- El aprovechamiento edificatorio será el derivado del Plan General vigente aplicado sobre las parcelas originales, sin aplicar los incentivos del PMM.

Con tal fin se configura la parcela AB21 como un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, conforme establece el art. 26.5 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyas determinaciones se concretarán en el documento de gestión urbanística donde se especificará las superficies edificables asignadas a cada propietario y su ubicación en planta, acorde a los criterios contemplados en el documento de gestión urbanístico que se anexa.

En relación al incumplimiento de lo dispuesto en el Apartado 3 del citado artículo 164, en modo alguno se ha incumplido dicho precepto, porque de las determinaciones previstas en la Modificación y en el propio convenio urbanístico propuesto, queda claro que no se produce aumento de edificabilidad, a la luz tanto del Plan General de Ordenación de Pájara, como del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable aprobado definitivamente por Decreto 108/2015 de 22 de mayo, y por tanto no procede la necesidad de constar a identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.



PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8467

CÓDIGO: 115

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X0942473W

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

<u>Zona</u>	Solana Matorral
<u>Núcleo</u>	

<u>Lugar</u>
<u>Emplazamiento</u>

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matotrral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8469

CÓDIGO: 116

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X8143336W

Representantes

X2043787F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8470

CÓDIGO: 117

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

5102949P

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

<u>Zona</u>	Solana Matorral
<u>Núcleo</u>	

<u>Lugar</u>
<u>Emplazamiento</u>

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

que con fecha 9/06/2023 presentamos alegaciones y documentos con número de registro telemático 8406/2023, y presente escrito con alegaciones firmadas

INFORME

Nos remitimos a la alegación informada nº 103.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8475

CÓDIGO: 118

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

18202479A

Representantes

X2043787F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8481

CÓDIGO: 119

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

X7582672D

Representantes

X2043787F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8483

CÓDIGO: 120

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

42885065R

SITUACIÓNZona
Núcleo PájaraLugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que se incremente ligeramente la edificabilidad a $3\text{m}^2/\text{m}^2$ y el número de plantas de la manzana que señala en su alegación, lo que serviría para consolidarla de acuerdo a su desarrollo actual.

En caso de que no consideren adecuada la anterior propuesta, propone que la normativa recoja de manera más adecuada la definición de sótanos y semisótanos, para el caso de edificaciones que hagan esquina y den frente a una calle con gran pendiente, para poder considerar diferentes cotas de nivelación de planta baja y poder escalonar la edificación según sube la calle. Los esquemas de los artículos 5.2.10 y siguientes parecen contradecirse con la definición de sótano y debería definirse el concepto de semisótanos.

También solicita que se permita considerar la planta inferior de su edificio como semisótano, computando el 50%, al menos desde la mitad de la calle peatonal a la que da frente lateral, para poder ampliar la edificación en planta 1ª, al menos desde la mitad de la calle, según esquema que adjunta.

INFORME

Se mantiene la edificabilidad y el número de plantas en la manzana señalada.

En las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, en los artículos 5.2.10 y 5.2.11 se ha establecido la medición en altura y la medición específica de la altura en las parcelas en ladera. En el número del artículo 5.2.11 se establece específicamente la medición para la edificación en esquina.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8484

CÓDIGO: 121

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

7852523R

SITUACIÓN

Zona
Núcleo

Toto

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Se modifique el trazado viario propuesto, ya que su parcela no está destinada a solar y los accesos colindantes son todos de su propiedad, y ya existe un nuevo trazado viario para las parcelas colindantes que está en proceso de ejecución.

INFORME

Se ha analizado lo manifestado en la alegación presentada sobre el acceso a las parcelas y se ha modificado el trazado viario.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8485

CÓDIGO: 122

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

Y3895444V

Representantes

X2043787F

SITUACIÓNZona
Núcleo

Costa Calma

Lugar
Emplazamiento

Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8489

CÓDIGO: 123

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

Y7085889V

Representantes

X2043787F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8490

CÓDIGO: 124

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

Representantes
X2043787F

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8523

CÓDIGO: 125

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

Representantes
78487765N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Esquinzo

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Para la parcela hotelera (AB5) en la UA Esquinzo, se ha establecido un estándar de densidad de 1 plaza por cada 60 m²s, y consideran que dicho estándar es insuficiente por lo que solicita disminuir el estándar de densidad a 50 m²s/plaza.

INFORME

Se ha analizado lo manifestado en la alegación presentada y se ha modificado el estándar de densidad a $\leq 1\text{plz}/50\text{m}^2\text{s}$, ya que el estándar resultante de superficie construida será superior a 35m²c/ plaza.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8525

CÓDIGO: 126

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO**Representantes**
36085243Z**SITUACIÓN**

Zona	Risco de Los Gatos
Núcleo	

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Presentan una propuesta de ordenación integral del ámbito Risco de Los Gatos y el estudio de proyectos arquitectónicos ligados a la misma.

Solicita que se admita la propuesta para ordenar los suelos localizados entre la ladera Naciente de la Montañeta de Risco de Los Gatos y el mar (Cañada del Río D2 y Risco del Gato 1).

INFORME

La propuesta no permite conocer cuales son las propiedades de los alegantes, ni cual es el estado de la propiedad consolidada en el ámbito.

En la alegación presentada no se concreta cual es el estado actual de la ordenación y su relación con las propiedades. No se valora cuales son los instrumentos de ordenación vigentes en Cañada del Río D2.

En el ámbito de Risco del Gato la ordenación consolidada no tiene coherencia con la propuesta que se realiza, no se ha tenido en cuenta el proceso de consolidación derivado la ordenación existente.

En estos ámbitos hay otros propietarios afectados por la ordenación que proponen, que no se les ha tenido en cuenta y además se afecta a espacios libres públicos y viario, sin que se indica como se plantean las modificaciones.

Tampoco se aporta ningún cuadro de superficies que permita establecer una comparación con la ordenación vigente.

Por lo tanto, de lo indicado anteriormente y de la escasa justificación de la propuesta, la misma no se considera adecuada y acorde con la ordenación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8526

CÓDIGO: 127

FECHA: 09/06/2023

INTERESADO

42016504N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Pájara

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita que se reconozca el peatonal en el lateral, señalado en la alegación, que se amplie la zona ajardinada y la contemplación del acceso peatonal rodado de uso exclusivo para los vecinos, debido que la vía propuesta presenta muchas pendientes y ya hay acceso rodado para todas las parcelas del entorno.

INFORME

Analizada la alegación se ha establecido como peatonal público la superficie señalada en la alegación.

PROPUESTA

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8558

CÓDIGO: 128

FECHA: 12/06/2023

INTERESADO

5102949P

Representantes
42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Aporta documentación a la alegación presentada con número de registro telemático 8406/2023,

INFORME

Nos remitimos a la alegación informada nº 103.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8598

CÓDIGO: 129

FECHA: 12/06/2023

INTERESADO

Y8190846P

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Es propietario de una parcela verde deportivo del polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.





Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8603

CÓDIGO: 130

FECHA: 12/06/2023

INTERESADO

X2490331Y

Representantes

42890351C

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son titulares de un local incluido en la parcela 1b y parte de la parcela 1a en Solana Matorral (CC Tennis Center)

No están de acuerdo en lo manifestado en el Convenio Urbanístico, en su antecedente segundo que se pretende aprobar, por lo que indican que en el ámbito de Solana Matotrral existe no solo el local de cadena alimentaria, sino además una extensa zona de locales que lindan con la Avenida del Saladar, calle Estrella de Mar, con la afluencia de numerosas personas que visitan dichos locales y pasean por la citada Avenida, es cómoda y atractiva.

Señalan que el citado Convenio Urbanístico incumple lo dispuesto en el artículo 164 de la LENC, al incrementarse la edificabilidad del ámbito y no constar la identidad de todos los propietarios de las fincas afectadas.

INFORME

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8670

CÓDIGO: 131

FECHA: 13/06/2023

INTERESADO

H35494574

Representantes

X0757059Z

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El convenio urbanístico que suscribe el Ayuntamiento de Pájara con la entidad mercantil DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. parte de una serie de premisas por las que, teóricamente, se hace necesaria la actuación urbanística

Presentan las siguientes alegaciones:

- Esta actuación sobre el planeamiento a su juicio se aparta del interés general que debe prevalecer en la actuación y gestión públicas, y sólo obedece a la maximización de beneficios económicos por parte de la cadena DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. exclusivamente, ya que permitirá la construcción de dos plantas adicionales sobre rasante, en un centro comercial que gestionaría -nuevamente de forma exclusiva y excluyente- la entidad mercantil firmante del convenio.
- No es cierto que la zona comercial se encuentre en estado de nulo mantenimiento, pero si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene los medios para ordenar las actuaciones correctoras pertinentes sin necesidad de revestir de "necesaria" una actuación que responde a intereses mercantiles privados, y no al interés general de los ciudadanos.
- El actual PGO y el PMM son los marcos normativos por los que se ha de regir toda actuación urbanística en el municipio de Pájara. A tal efecto, el artículo 15.1.b) del DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable establece que se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

La construcción que se planea no ocupará la menor superficie necesaria para cubrir las necesidades de la población y de la planta alojativa del área de influencia.

Del convenio se aprecia que la ampliación de altura por encima de la existente tiene una base eminentemente comercial que se aleja del interés general.

La tipología de edificación prevista en las parcelas afectas por esta modificación menor, por sus condiciones de altura y volumen sobre la rasante supone una gravísima limitación de visuales



sobre los inmuebles situados en la calle Estrella de Mar-

- La Modificación Menor B, ha sido concebida a espaldas a la población, sin participación pública ciudadana efectiva, lo que supone una burla a la ciudadanía y conculca prácticamente todas las disposiciones de la Ordenanza Reguladora del Principio de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Pájara. En esta actuación únicamente han intervenido, y, por lo que se demuestra, se han plegado a sus pretensiones, los promotores y propietarios de las fincas afectadas que, en un 82.81%, son privados y, quizá también, profesionales del sector inmobiliario.

Solicita que:

- Se anule, revoque y deje sin efecto la Modificación Menor B, por no ser de interés público, ignorar los perjuicios que provocará esta actuación a los edificios precedentes, fomentar la especulación del suelo en favor de entidades mercantiles privadas, fomentar y promover la construcción de nuevos edificios frente a la rehabilitación de la edificación existente e impedir la participación social efectiva en el proceso de elaboración de esta actuación sobre el planeamiento.

- Se tomen las medidas pertinentes para iniciar la elaboración de una actuación sobre el PGO distinta, con la participación activa de todos los colectivos y entidades afectados por ella, encaminada a mejorar y reestructurar la planta existente sin que el resultado -

INFORME

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8691

CÓDIGO: 132

FECHA: 13/06/2023

INTERESADO

B35121219

Representantes

02175388W

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Esta alegación complementa a la presentada con registro de entrada en el Ayuntamiento de Pájara nº 8387/2023.

En ella se indica que se aclara el archivo pdf donde se encuentra el cuerpo de su alegación en la alegación citada (nº 8387/2023.) y se reitera la solicitud realizada.

INFORME

Nos remitimos a lo contestado en la citada alegación nº 91.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8699

CÓDIGO: 133

FECHA: 14/06/2023

INTERESADO

H35482561

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El convenio urbanístico que suscribe el Ayuntamiento de Pájara con la entidad mercantil DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. parte de una serie de premisas por las que, teóricamente, se hace necesaria la actuación urbanística

Presentan las siguientes alegaciones:

- Esta actuación sobre el planeamiento a su juicio se aparta del interés general que debe prevalecer en la actuación y gestión públicas, y sólo obedece a la maximización de beneficios económicos por parte de la cadena DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. exclusivamente, ya que permitirá la construcción de dos plantas adicionales sobre rasante, en un centro comercial que gestionaría -nuevamente de forma exclusiva y excluyente- la entidad mercantil firmante del convenio.
- No es cierto que la zona comercial se encuentre en estado de nulo mantenimiento, pero si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene los medios para ordenar las actuaciones correctoras pertinentes sin necesidad de revestir de "necesaria" una actuación que responde a intereses mercantiles privados, y no al interés general de los ciudadanos.
- El actual PGO y el PMM son los marcos normativos por los que se ha de regir toda actuación urbanística en el municipio de Pájara. A tal efecto, el artículo 15.1.b) del DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable establece que se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

La construcción que se planea no ocupará la menor superficie necesaria para cubrir las necesidades de la población y de la planta alojativa del área de influencia.

Del convenio se aprecia que la ampliación de altura por encima de la existente tiene una base eminentemente comercial que se aleja del interés general.

La tipología de edificación prevista en las parcelas afectas por esta modificación menor, por sus condiciones de altura y volumen sobre la rasante supone una gravísima limitación de visuales

sobre los inmuebles situados en la calle Estrella de Mar-

- La Modificación Menor B, ha sido concebida a espaldas a la población, sin participación pública ciudadana efectiva, lo que supone una burla a la ciudadanía y conculca prácticamente todas las disposiciones de la Ordenanza Reguladora del Principio de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Pájara. En esta actuación únicamente han intervenido, y, por lo que se demuestra, se han plegado a sus pretensiones, los promotores y propietarios de las fincas afectadas que, en un 82.81%, son privados y, quizá también, profesionales del sector inmobiliario.

Solicita que:

- Se anule, revoque y deje sin efecto la Modificación Menor B, por no ser de interés público, ignorar los perjuicios que provocará esta actuación a los edificios precedentes, fomentar la especulación del suelo en favor de entidades mercantiles privadas, fomentar y promover la construcción de nuevos edificios frente a la rehabilitación de la edificación existente e impedir la participación social efectiva en el proceso de elaboración de esta actuación sobre el planeamiento.

- Se tomen las medidas pertinentes para iniciar la elaboración de una actuación sobre el PGO distinta, con la participación activa de todos los colectivos y entidades afectados por ella, encaminada a mejorar y reestructurar la planta existente sin que el resultado -

INFORME

Las actuaciones a realizar en este ámbito son de interés general, ya que la renovación pretendida es conforme a los criterios y objetivos de la modificación del Plan General y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, (PMM). De modo que se obtiene una zona de aparcamiento y la renovación del complejo Tennis Center.

Se han desarrollado actuaciones sin licencia y el estado de la zona comercial necesita una renovación. Esta cuestión se aborda como prioritaria en el Convenio y en la Ordenación Estructural.

La reestructuración del complejo Tennis Center, permitirá obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que dará respuesta a la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que da respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones.

La modificación del Plan General establece una nueva ordenación que prevalece sobre todo el planeamiento anterior.

Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con Dinosl Supermercados, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de Convenios.

En relación a lo manifestado sobre la altura, se indica que la altura de este complejo en el Plan General vigente es de 3 plantas y 11 metros. En la presente Modificación a la parcela AB22 con frente a la Avenida El Saladar se le establece una planta de altura con 4 metros y como condición específica se admite la construcción por encima de la altura máxima de construcciones auxiliares traslúcidas siempre que estén retranqueadas 6,00 metros con respecto al frente de la Avenida del Saladar. No podrán superar una altura máxima de 10,00 metros a cumbre. Para la parcela AB21, se establece una altura de 2 plantas y 8,50 metros y como condición específica se



establece que se entenderán como construcciones auxiliares conforme establece el artículo 4.6.2.4, las estructuras metálicas ligeras, permeables y desmontables destinadas a la cubrición de aparcamientos sobre la cubierta. Las construcciones auxiliares no podrán superar una altura de 10,00 metros a cumbre.

En relación a lo manifestado sobre la edificabilidad, no se produce un aumento de la edificabilidad, ya que la edificabilidad es la misma que la del Plan General vigente, sin que se haya utilizado ningún incremento de edificabilidad previstos en el PMM, por lo que no cabe hablar de pelotazo urbanístico.

El edificio deberá cumplir íntegramente con el Código Técnico de la Edificación, por lo que respecto a la preocupación manifestada sobre la insonorización, se atenderá a lo regulado. No se ha modificado el uso de la parcela de equipamiento público a privado, ya que siempre ha sido de dominio privado.

La modificación del Plan General no ha sido concebida a espaldas de la población, ya que la misma, en cada una de sus fases se ha sometido a información pública, tal y como consta en el expediente administrativo. Y es debido a estar el documento de aprobación inicial en información pública es por lo que ha presentado esta alegación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8701

CÓDIGO: 134

FECHA: 14/06/2023

INTERESADO

H35586825

Representantes

Y0674289N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El convenio urbanístico que suscribe el Ayuntamiento de Pájara con la entidad mercantil DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. parte de una serie de premisas por las que, teóricamente, se hace necesaria la actuación urbanística

Presentan las siguientes alegaciones:

- Esta actuación sobre el planeamiento a su juicio se aparta del interés general que debe prevalecer en la actuación y gestión públicas, y sólo obedece a la maximización de beneficios económicos por parte de la cadena DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. exclusivamente, ya que permitirá la construcción de dos plantas adicionales sobre rasante, en un centro comercial que gestionaría -nuevamente de forma exclusiva y excluyente- la entidad mercantil firmante del convenio.
- No es cierto que la zona comercial se encuentre en estado de nulo mantenimiento, pero si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene los medios para ordenar las actuaciones correctoras pertinentes sin necesidad de revestir de "necesaria" una actuación que responde a intereses mercantiles privados, y no al interés general de los ciudadanos.
- El actual PGO y el PMM son los marcos normativos por los que se ha de regir toda actuación urbanística en el municipio de Pájara. A tal efecto, el artículo 15.1.b) del DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable establece que se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

La construcción que se planea no ocupará la menor superficie necesaria para cubrir las necesidades de la población y de la planta alojativa del área de influencia.

Del convenio se aprecia que la ampliación de altura por encima de la existente tiene una base eminentemente comercial que se aleja del interés general.

La tipología de edificación prevista en las parcelas afectas por esta modificación menor, por sus condiciones de altura y volumen sobre la rasante supone una gravísima limitación de visuales



sobre los inmuebles situados en la calle Estrella de Mar-

- La Modificación Menor B, ha sido concebida a espaldas a la población, sin participación pública ciudadana efectiva, lo que supone una burla a la ciudadanía y conculca prácticamente todas las disposiciones de la Ordenanza Reguladora del Principio de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Pájara. En esta actuación únicamente han intervenido, y, por lo que se demuestra, se han plegado a sus pretensiones, los promotores y propietarios de las fincas afectadas que, en un 82.81%, son privados y, quizá también, profesionales del sector inmobiliario.

Solicita que:

- Se anule, revoque y deje sin efecto la Modificación Menor B, por no ser de interés público, ignorar los perjuicios que provocará esta actuación a los edificios precedentes, fomentar la especulación del suelo en favor de entidades mercantiles privadas, fomentar y promover la construcción de nuevos edificios frente a la rehabilitación de la edificación existente e impedir la participación social efectiva en el proceso de elaboración de esta actuación sobre el planeamiento.

- Se tomen las medidas pertinentes para iniciar la elaboración de una actuación sobre el PGO distinta, con la participación activa de todos los colectivos y entidades afectados por ella, encaminada a mejorar y reestructurar la planta existente sin que el resultado -

INFORME

Las actuaciones a realizar en este ámbito son de interés general, ya que la renovación pretendida es conforme a los criterios y objetivos de la modificación del Plan General y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, (PMM). De modo que se obtiene una zona de aparcamiento y la renovación del complejo Tennis Center.

Se han desarrollado actuaciones sin licencia y el estado de la zona comercial necesita una renovación. Esta cuestión se aborda como prioritaria en el Convenio y en la Ordenación Estructural.

La reestructuración del complejo Tennis Center, permitirá obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que dará respuesta a la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que da respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones.

La modificación del Plan General establece una nueva ordenación que prevalece sobre todo el planeamiento anterior.

Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con Dinosl Supermercados, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de Convenios.

En relación a lo manifestado sobre la altura, se indica que la altura de este complejo en el Plan General vigente es de 3 plantas y 11 metros. En la presente Modificación a la parcela AB22 con frente a la Avenida El Saladar se le establece una planta de altura con 4 metros y como condición específica se admite la construcción por encima de la altura máxima de construcciones auxiliares traslúcidas siempre que estén retranqueadas 6,00 metros con respecto al frente de la Avenida del Saladar. No podrán superar una altura máxima de 10,00 metros a cumbre. Para la parcela AB21, se establece una altura de 2 plantas y 8,50 metros y como condición específica se



establece que se entenderán como construcciones auxiliares conforme establece el artículo 4.6.2.4, las estructuras metálicas ligeras, permeables y desmontables destinadas a la cubrición de aparcamientos sobre la cubierta. Las construcciones auxiliares no podrán superar una altura de 10,00 metros a cumbre.

En relación a lo manifestado sobre la edificabilidad, no se produce un aumento de la edificabilidad, ya que la edificabilidad es la misma que la del Plan General vigente, sin que se haya utilizado ningún incremento de edificabilidad previstos en el PMM, por lo que no cabe hablar de pelotazo urbanístico.

El edificio deberá cumplir íntegramente con el Código Técnico de la Edificación, por lo que respecto a la preocupación manifestada sobre la insonorización, se atenderá a lo regulado. No se ha modificado el uso de la parcela de equipamiento público a privado, ya que siempre ha sido de dominio privado.

La modificación del Plan General no ha sido concebida a espaldas de la población, ya que la misma, en cada una de sus fases se ha sometido a información pública, tal y como consta en el expediente administrativo. Y es debido a estar el documento de aprobación inicial en información pública es por lo que ha presentado esta alegación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8702

CÓDIGO: 135

FECHA: 14/06/2023

INTERESADO

H35350859

Representantes
X2490331Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El convenio urbanístico que suscribe el Ayuntamiento de Pájara con la entidad mercantil DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. parte de una serie de premisas por las que, teóricamente, se hace necesaria la actuación urbanística

Presentan las siguientes alegaciones:

- Esta actuación sobre el planeamiento a su juicio se aparta del interés general que debe prevalecer en la actuación y gestión públicas, y sólo obedece a la maximización de beneficios económicos por parte de la cadena DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. exclusivamente, ya que permitirá la construcción de dos plantas adicionales sobre rasante, en un centro comercial que gestionaría -nuevamente de forma exclusiva y excluyente- la entidad mercantil firmante del convenio.

- No es cierto que la zona comercial se encuentre en estado de nulo mantenimiento, pero si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene los medios para ordenar las actuaciones correctoras pertinentes sin necesidad de revestir de "necesaria" una actuación que responde a intereses mercantiles privados, y no al interés general de los ciudadanos.

- El actual PGO y el PMM son los marcos normativos por los que se ha de regir toda actuación urbanística en el municipio de Pájara. A tal efecto, el artículo 15.1.b) del DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable establece que se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

La construcción que se planea no ocupará la menor superficie necesaria para cubrir las necesidades de la población y de la planta alojativa del área de influencia.

Del convenio se aprecia que la ampliación de altura por encima de la existente tiene una base eminentemente comercial que se aleja del interés general.

La tipología de edificación prevista en las parcelas afectas por esta modificación menor, por sus condiciones de altura y volumen sobre la rasante supone una gravísima limitación de visuales

sobre los inmuebles situados en la calle Estrella de Mar-

- La Modificación Menor B, ha sido concebida a espaldas a la población, sin participación pública ciudadana efectiva, lo que supone una burla a la ciudadanía y conculca prácticamente todas las disposiciones de la Ordenanza Reguladora del Principio de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Pájara. En esta actuación únicamente han intervenido, y, por lo que se demuestra, se han plegado a sus pretensiones, los promotores y propietarios de las fincas afectadas que, en un 82.81%, son privados y, quizá también, profesionales del sector inmobiliario.

Solicita que:

- Se anule, revoque y deje sin efecto la Modificación Menor B, por no ser de interés público, ignorar los perjuicios que provocará esta actuación a los edificios precedentes, fomentar la especulación del suelo en favor de entidades mercantiles privadas, fomentar y promover la construcción de nuevos edificios frente a la rehabilitación de la edificación existente e impedir la participación social efectiva en el proceso de elaboración de esta actuación sobre el planeamiento.

- Se tomen las medidas pertinentes para iniciar la elaboración de una actuación sobre el PGO distinta, con la participación activa de todos los colectivos y entidades afectados por ella, encaminada a mejorar y reestructurar la planta existente sin que el resultado -

INFORME

Las actuaciones a realizar en este ámbito son de interés general, ya que la renovación pretendida es conforme a los criterios y objetivos de la modificación del Plan General y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, (PMM). De modo que se obtiene una zona de aparcamiento y la renovación del complejo Tennis Center.

Se han desarrollado actuaciones sin licencia y el estado de la zona comercial necesita una renovación. Esta cuestión se aborda como prioritaria en el Convenio y en la Ordenación Estructural.

La reestructuración del complejo Tennis Center, permitirá obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que dará respuesta a la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que da respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones.

La modificación del Plan General establece una nueva ordenación que prevalece sobre todo el planeamiento anterior.

Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con Dinosl Supermercados, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de Convenios.

En relación a lo manifestado sobre la altura, se indica que la altura de este complejo en el Plan General vigente es de 3 plantas y 11 metros. En la presente Modificación a la parcela AB22 con frente a la Avenida El Saladar se le establece una planta de altura con 4 metros y como condición específica se admite la construcción por encima de la altura máxima de construcciones auxiliares traslúcidas siempre que estén retranqueadas 6,00 metros con respecto al frente de la Avenida del Saladar. No podrán superar una altura máxima de 10,00 metros a cumbre. Para la parcela AB21, se establece una altura de 2 plantas y 8,50 metros y como condición específica se

establece que se entenderán como construcciones auxiliares conforme establece el artículo 4.6.2.4, las estructuras metálicas ligeras, permeables y desmontables destinadas a la cubrición de aparcamientos sobre la cubierta. Las construcciones auxiliares no podrán superar una altura de 10,00 metros a cumbre.

En relación a lo manifestado sobre la edificabilidad, no se produce un aumento de la edificabilidad, ya que la edificabilidad es la misma que la del Plan General vigente, sin que se haya utilizado ningún incremento de edificabilidad previstos en el PMM, por lo que no cabe hablar de pelotazo urbanístico.

El edificio deberá cumplir íntegramente con el Código Técnico de la Edificación, por lo que respecto a la preocupación manifestada sobre la insonorización, se atenderá a lo regulado. No se ha modificado el uso de la parcela de equipamiento público a privado, ya que siempre ha sido de dominio privado.

La modificación del Plan General no ha sido concebida a espaldas de la población, ya que la misma, en cada una de sus fases se ha sometido a información pública, tal y como consta en el expediente administrativo. Y es debido a estar el documento de aprobación inicial en información pública es por lo que ha presentado esta alegación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8704

CÓDIGO: 136

FECHA: 14/06/2023

INTERESADO

H35756600

Representantes

42877101H

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El convenio urbanístico que suscribe el Ayuntamiento de Pájara con la entidad mercantil DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. parte de una serie de premisas por las que, teóricamente, se hace necesaria la actuación urbanística

Presentan las siguientes alegaciones:

- Esta actuación sobre el planeamiento a su juicio se aparta del interés general que debe prevalecer en la actuación y gestión públicas, y sólo obedece a la maximización de beneficios económicos por parte de la cadena DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. exclusivamente, ya que permitirá la construcción de dos plantas adicionales sobre rasante, en un centro comercial que gestionaría -nuevamente de forma exclusiva y excluyente- la entidad mercantil firmante del convenio.
- No es cierto que la zona comercial se encuentre en estado de nulo mantenimiento, pero si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene los medios para ordenar las actuaciones correctoras pertinentes sin necesidad de revestir de "necesaria" una actuación que responde a intereses mercantiles privados, y no al interés general de los ciudadanos.
- El actual PGO y el PMM son los marcos normativos por los que se ha de regir toda actuación urbanística en el municipio de Pájara. A tal efecto, el artículo 15.1.b) del DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable establece que se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

La construcción que se planea no ocupará la menor superficie necesaria para cubrir las necesidades de la población y de la planta alojativa del área de influencia.

Del convenio se aprecia que la ampliación de altura por encima de la existente tiene una base eminentemente comercial que se aleja del interés general.

La tipología de edificación prevista en las parcelas afectas por esta modificación menor, por sus condiciones de altura y volumen sobre la rasante supone una gravísima limitación de visuales

sobre los inmuebles situados en la calle Estrella de Mar-

- La Modificación Menor B, ha sido concebida a espaldas a la población, sin participación pública ciudadana efectiva, lo que supone una burla a la ciudadanía y conculca prácticamente todas las disposiciones de la Ordenanza Reguladora del Principio de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Pájara. En esta actuación únicamente han intervenido, y, por lo que se demuestra, se han plegado a sus pretensiones, los promotores y propietarios de las fincas afectadas que, en un 82.81%, son privados y, quizá también, profesionales del sector inmobiliario.

Solicita que:

- Se anule, revoque y deje sin efecto la Modificación Menor B, por no ser de interés público, ignorar los perjuicios que provocará esta actuación a los edificios precedentes, fomentar la especulación del suelo en favor de entidades mercantiles privadas, fomentar y promover la construcción de nuevos edificios frente a la rehabilitación de la edificación existente e impedir la participación social efectiva en el proceso de elaboración de esta actuación sobre el planeamiento.

- Se tomen las medidas pertinentes para iniciar la elaboración de una actuación sobre el PGO distinta, con la participación activa de todos los colectivos y entidades afectados por ella, encaminada a mejorar y reestructurar la planta existente sin que el resultado -

INFORME

Las actuaciones a realizar en este ámbito son de interés general, ya que la renovación pretendida es conforme a los criterios y objetivos de la modificación del Plan General y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, (PMM). De modo que se obtiene una zona de aparcamiento y la renovación del complejo Tennis Center.

Se han desarrollado actuaciones sin licencia y el estado de la zona comercial necesita una renovación. Esta cuestión se aborda como prioritaria en el Convenio y en la Ordenación Estructural.

La reestructuración del complejo Tennis Center, permitirá obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que dará respuesta a la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que da respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones.

La modificación del Plan General establece una nueva ordenación que prevalece sobre todo el planeamiento anterior.

Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con Dinosl Supermercados, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de Convenios.

En relación a lo manifestado sobre la altura, se indica que la altura de este complejo en el Plan General vigente es de 3 plantas y 11 metros. En la presente Modificación a la parcela AB22 con frente a la Avenida El Saladar se le establece una planta de altura con 4 metros y como condición específica se admite la construcción por encima de la altura máxima de construcciones auxiliares traslúcidas siempre que estén retranqueadas 6,00 metros con respecto al frente de la Avenida del Saladar. No podrán superar una altura máxima de 10,00 metros a cumbre. Para la parcela AB21, se establece una altura de 2 plantas y 8,50 metros y como condición específica se



establece que se entenderán como construcciones auxiliares conforme establece el artículo 4.6.2.4, las estructuras metálicas ligeras, permeables y desmontables destinadas a la cubrición de aparcamientos sobre la cubierta. Las construcciones auxiliares no podrán superar una altura de 10,00 metros a cumbre.

En relación a lo manifestado sobre la edificabilidad, no se produce un aumento de la edificabilidad, ya que la edificabilidad es la misma que la del Plan General vigente, sin que se haya utilizado ningún incremento de edificabilidad previstos en el PMM, por lo que no cabe hablar de pelotazo urbanístico.

El edificio deberá cumplir íntegramente con el Código Técnico de la Edificación, por lo que respecto a la preocupación manifestada sobre la insonorización, se atenderá a lo regulado. No se ha modificado el uso de la parcela de equipamiento público a privado, ya que siempre ha sido de dominio privado.

La modificación del Plan General no ha sido concebida a espaldas de la población, ya que la misma, en cada una de sus fases se ha sometido a información pública, tal y como consta en el expediente administrativo. Y es debido a estar el documento de aprobación inicial en información pública es por lo que ha presentado esta alegación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8705

CÓDIGO: 137

FECHA: 14/06/2023

INTERESADO

E35091180

Representantes

Y4452456S

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Solana Matorral

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

El convenio urbanístico que suscribe el Ayuntamiento de Pájara con la entidad mercantil DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. parte de una serie de premisas por las que, teóricamente, se hace necesaria la actuación urbanística

Presentan las siguientes alegaciones:

- Esta actuación sobre el planeamiento a su juicio se aparta del interés general que debe prevalecer en la actuación y gestión públicas, y sólo obedece a la maximización de beneficios económicos por parte de la cadena DINOSOL SUPERMERCADOS, S.L. exclusivamente, ya que permitirá la construcción de dos plantas adicionales sobre rasante, en un centro comercial que gestionaría -nuevamente de forma exclusiva y excluyente- la entidad mercantil firmante del convenio.
- No es cierto que la zona comercial se encuentre en estado de nulo mantenimiento, pero si fuera el caso, el Ayuntamiento tiene los medios para ordenar las actuaciones correctoras pertinentes sin necesidad de revestir de "necesaria" una actuación que responde a intereses mercantiles privados, y no al interés general de los ciudadanos.
- El actual PGO y el PMM son los marcos normativos por los que se ha de regir toda actuación urbanística en el municipio de Pájara. A tal efecto, el artículo 15.1.b) del DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable establece que se limita a 2 el máximo de plantas lindantes con la Avenida del Saladar, no pudiendo superar en total los 8,5 metros de altura con una tolerancia de 1,5 m para instalaciones, que deberán estar situadas en la zona más alejada de la fachada principal, ajustándose a los parámetros de altura y de tal manera que no perjudiquen a las vistas y normal funcionamiento de los inmuebles a los que preceden, ocupando en todo caso la menor superficie posible para cubrir las necesidades.

La construcción que se planea no ocupará la menor superficie necesaria para cubrir las necesidades de la población y de la planta alojativa del área de influencia.

Del convenio se aprecia que la ampliación de altura por encima de la existente tiene una base eminentemente comercial que se aleja del interés general.

La tipología de edificación prevista en las parcelas afectas por esta modificación menor, por sus condiciones de altura y volumen sobre la rasante supone una gravísima limitación de visuales

sobre los inmuebles situados en la calle Estrella de Mar-

- La Modificación Menor B, ha sido concebida a espaldas a la población, sin participación pública ciudadana efectiva, lo que supone una burla a la ciudadanía y conculca prácticamente todas las disposiciones de la Ordenanza Reguladora del Principio de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno del Ayuntamiento de Pájara. En esta actuación únicamente han intervenido, y, por lo que se demuestra, se han plegado a sus pretensiones, los promotores y propietarios de las fincas afectadas que, en un 82.81%, son privados y, quizá también, profesionales del sector inmobiliario.

Solicita que:

- Se anule, revoque y deje sin efecto la Modificación Menor B, por no ser de interés público, ignorar los perjuicios que provocará esta actuación a los edificios precedentes, fomentar la especulación del suelo en favor de entidades mercantiles privadas, fomentar y promover la construcción de nuevos edificios frente a la rehabilitación de la edificación existente e impedir la participación social efectiva en el proceso de elaboración de esta actuación sobre el planeamiento.

- Se tomen las medidas pertinentes para iniciar la elaboración de una actuación sobre el PGO distinta, con la participación activa de todos los colectivos y entidades afectados por ella, encaminada a mejorar y reestructurar la planta existente sin que el resultado -

INFORME

Las actuaciones a realizar en este ámbito son de interés general, ya que la renovación pretendida es conforme a los criterios y objetivos de la modificación del Plan General y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, (PMM). De modo que se obtiene una zona de aparcamiento y la renovación del complejo Tennis Center.

Se han desarrollado actuaciones sin licencia y el estado de la zona comercial necesita una renovación. Esta cuestión se aborda como prioritaria en el Convenio y en la Ordenación Estructural.

La reestructuración del complejo Tennis Center, permitirá obtener una importante dotación destinada a aparcamientos en planta sótano y alta, que dará respuesta a la demanda interna no sólo de la zona comercial, sino además que da respuesta al déficit de plazas del entorno consolidado comercial y turístico, mejorando además el flujo hacia los locales interiores, y estableciendo otra zona como área polivalente de servicios y dotaciones.

La modificación del Plan General establece una nueva ordenación que prevalece sobre todo el planeamiento anterior.

Las parcelas AB21 y AB22 conforman un ámbito de actuación sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria conforme establece el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias en el art. 119 2 c) y siguientes. Serán de aplicación complementaria las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con Dinosl Supermercados, S.L. incorporado al Anexo correspondiente de Convenios.

En relación a lo manifestado sobre la altura, se indica que la altura de este complejo en el Plan General vigente es de 3 plantas y 11 metros. En la presente Modificación a la parcela AB22 con frente a la Avenida El Saladar se le establece una planta de altura con 4 metros y como condición específica se admite la construcción por encima de la altura máxima de construcciones auxiliares traslúcidas siempre que estén retranqueadas 6,00 metros con respecto al frente de la Avenida del Saladar. No podrán superar una altura máxima de 10,00 metros a cumbre. Para la parcela AB21, se establece una altura de 2 plantas y 8,50 metros y como condición específica se



establece que se entenderán como construcciones auxiliares conforme establece el artículo 4.6.2.4, las estructuras metálicas ligeras, permeables y desmontables destinadas a la cubrición de aparcamientos sobre la cubierta. Las construcciones auxiliares no podrán superar una altura de 10,00 metros a cumbre.

En relación a lo manifestado sobre la edificabilidad, no se produce un aumento de la edificabilidad, ya que la edificabilidad es la misma que la del Plan General vigente, sin que se haya utilizado ningún incremento de edificabilidad previstos en el PMM, por lo que no cabe hablar de pelotazo urbanístico.

El edificio deberá cumplir íntegramente con el Código Técnico de la Edificación, por lo que respecto a la preocupación manifestada sobre la insonorización, se atenderá a lo regulado.

No se ha modificado el uso de la parcela de equipamiento público a privado, ya que siempre ha sido de dominio privado.

La modificación del Plan General no ha sido concebida a espaldas de la población, ya que la misma, en cada una de sus fases se ha sometido a información pública, tal y como consta en el expediente administrativo. Y es debido a estar el documento de aprobación inicial en información pública es por lo que ha presentado esta alegación.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8795

CÓDIGO: 138

FECHA: 15/06/2023

INTERESADO

B95071536

Representantes
22753406N

SITUACIÓN

Zona
Núcleo La Cornisa

Lugar
Emplazamiento

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Son dueños de 24 parcelas en La Cornisa.

Que la urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento y en gran parte edificado,

El ámbito se debe incluir en el documento de la Modificación Menor B, como se ha realizado con el suelo de ampliación de Morro Jable, ya que no incluirlo supone una discriminación para los propietarios de La Cornisa.

Se solicita:

Se incluya en el documento de la Modificación Menor B y se clasifique como suelo urbano consolidado el ámbito denominado La Cornisa por reunir los requisitos legales para tal clasificación.

INFORME

El ámbito de la presente modificación, sólo incluye los núcleos de parte de Pájara, parte de Toto, Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canarias, Aldiana, Esquinzo Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Violante, Risco del Gato, Palace, El Granillo, La Lajita y La Pared. Así como los suelos de Ampliación de Morro Jable y La Lajita 2000, clasificados como suelos urbanizables por el Plan General vigente (año 1989).

La alegación presentada se encuentra fuera de los anteriores ámbitos.

El suelo ordenado de la ampliación de Morro Jable se corresponde con un sector completo de planeamiento previo. El suelo de la Cornisa es solo una parte del sector S-6, lo cual implica alterar las condiciones del sector, lo que conlleva hacer una redelimitación del sector y de los parámetros de aplicación, que debe ser objeto de la ordenación estructural.

Para su conocimiento, paralelamente a esta modificación menor se está tramitando el documento de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Pájara, actualmente en fase de Aprobación Inicial.

En este documento (en tramitación), aprobado inicialmente, en el que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada, se ha clasificado el ámbito de La Cornisa como suelo urbano no



consolidado de régimen transitorio, con una ficha de ordenación estructural específica. La ordenación pormenorizada de este ámbito se desarrollará en el documento de ordenación del Plan General, actualmente en redacción el documento de Borrador.

PROPUESTA

No se realiza propuesta alguna por lo indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8911

CÓDIGO: 139

FECHA: 16/06/2023

INTERESADO

X6592795Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D6

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita el cambio de uso de la parcela que señala a uso comercial.

INFORME

Analizada la parcela sobre la que se solicita el cambio de uso no se justifica que la edificación existente sea acorde con la licencia de edificación. Se trata de una construcción ilegal por lo que no se puede acceder al cambio de uso.

Para la misma serán de aplicación las condiciones las condiciones del régimen de fuera de ordenación reguladas en la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.



Nº REGISTRO DE ENTRADA: 8914

CÓDIGO: 140

FECHA: 16/06/2023

INTERESADO

X6592795Y

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Bahía Calma 1

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Solicita la compatibilidad del uso comercial en planta primera y vivienda colectiva en su parcela.

INFORME

Analizada la parcela sobre la que se solicita el cambio de uso no se considera compatible el uso comercial dadas las condiciones del ámbito donde se sitúa la vivienda y la tipología de la vivienda, considerándose que se debe mantener el uso residencial.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

Nº REGISTRO DE ENTRADA: 039

CÓDIGO: 8225

FECHA: 07/06/2023

INTERESADO

Y1305833E

Representantes
B76350693

SITUACIÓN

Zona
Núcleo Costa Calma

Lugar
Emplazamiento Cañada del Río D2

Coordenadas UTM:

Referencia Catastral:

SÍNTESIS DEL ESCRITO

Su parcela se ha calificado como zona pública (parque), está situada en el polígono D2 del Plan Parcial Cañada del Río.

El Ayuntamiento ha otorgado licencias de obras para la construcción de garajes en la finca, está cobrando el IBI a las parcelas y a las construcciones y nunca se ha cuestionado el uso privativo de las mismas.

Solicita que la calificación de esa parcela se modifique de uso público (parque) a privativo.

INFORME

En los planos y en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado en el año 1995 se definen las zonas sobre la que se realiza la alegación como zona verde intrapolígono conforme a los criterios y determinaciones establecidos en el Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del año 1984.

La aprobación del Estudio de Detalle en el año 1995 se realizó con posterioridad a la aprobación provisional (definitiva) del Plan General vigente. Estos espacios conforme a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial eran de cesión obligatoria y gratuita.

Todo lo anterior se encuentra desarrollado y analizado en el tomo de la Memoria de Información. Régimen Jurídico del Territorio. Anexo; Análisis urbanístico de los ámbitos a ordenar.

El artículo 166.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece como límites a las potestades de las modificaciones de instrumentos de planeamiento que si se alteran zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para esta área y en condiciones topográficas similares. Por lo tanto, si se pretendiera otorgarle a ese espacio un uso privado se debería mantener la misma superficie de espacio libre en el área, lo cual no es posible.

PROPUESTA

Desestimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

