

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE GARAFÍA

ISLA DE LA PALMA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

(Corrección de observaciones de Acuerdo de COTMAC de 30 noviembre 2016)

Octubre 2018

**DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE CORRECCIONES A LAS
OBSERVACIONES DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 30
DE NOVIEMBRE DE 2016 AL “PGO DE GARAFÍA. DOCUMENTO
DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL
PIOLP (CORRECCION DE OBSERVACIONES DE PONENCIA
TECNICA DE COTMAC DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2016)”**



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL S.A.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFÍA

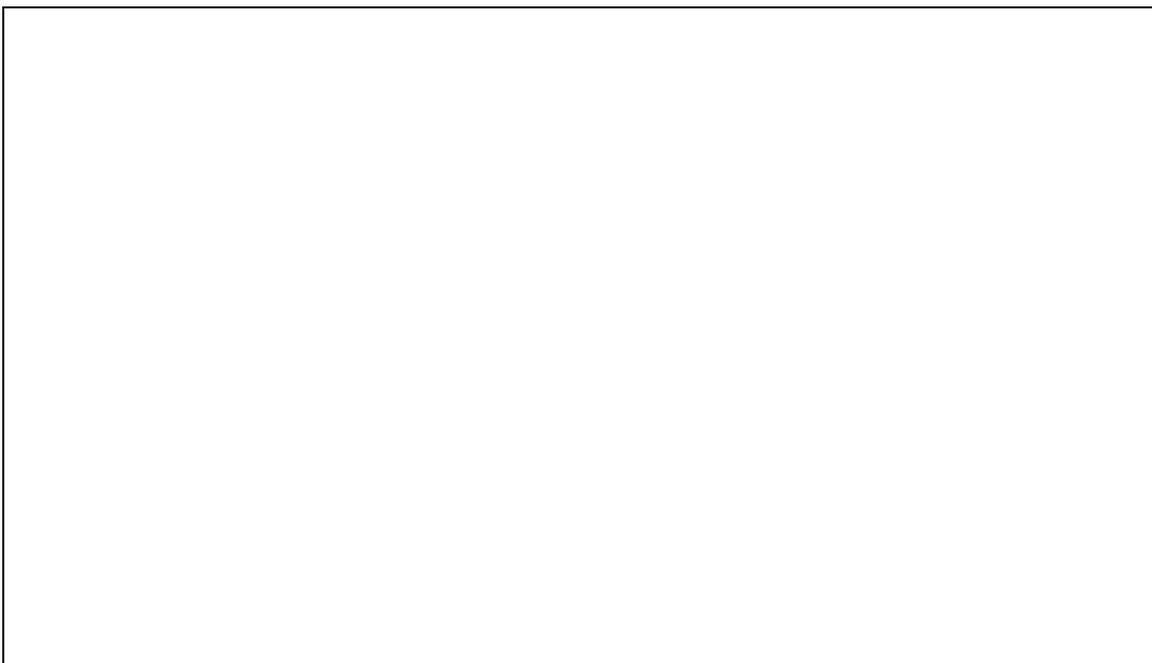
**CARO &
MAÑOSO**
ARQUITECTOS
ASOCIADOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE GARAFÍA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

(Corrección de observaciones de Acuerdo de COTMAC de 30 de noviembre de 2016)

OCTUBRE 2018



**DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE CORRECCIONES A LAS
OBSERVACIONES DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 30 DE
NOVIEMBRE DE 2016 AL “PGO DE GARAFÍA. DOCUMENTO DE
APROBACIÓN PROVISIONAL. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP
(CORRECCIÓN DE OBSERVACIONES DE PONENCIA TÉCNICA DE COTMAC
DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2016)”**

C A R O & M A Ñ O S O
Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFÍA

EQUIPO REDACTOR:

CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, Arquitectos Asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto y Urbanista
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto y Urbanista

Departamento Técnico

Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

Asesores jurídicos

Fernando Senante Mascareño, Abogado
Jesús Villodre Cordero, Abogado

Empresas y Técnicos colaboradores

Informe de Sostenibilidad Ambiental

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Memoria Ambiental

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

ÍNDICE

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	9
1.1. Estructura del presente documento	9
2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DGOT) Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO	11

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento se redacta con el fin de justificar las observaciones realizadas en los Informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias en el Acuerdo de COTMAC de 30 de noviembre de 2016.

1.1. Estructura del presente documento

El documento se estructura recogiendo, en primer lugar, con la misma tipografía, color y numeración con las que vienen recogidas, las observaciones realizadas en los Informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio que aún no han quedado subsanadas en el anterior documento de aprobación provisional del PGO del municipio de Garafía. **Se eliminan del presente documento las observaciones realizadas en dicho informe que se dan por SUBSANADAS** por ser innecesaria su justificación.

En segundo lugar, se justifica la solución adoptada para resolver dichos reparos, **en texto de color rojo, recuadrado y con tipografía Calibri**, indicando en que documento, cómo y dónde han sido resueltos los mismos, según el siguiente ejemplo:

- **Se ha eliminado el texto mencionado del tercer párrafo del apartado 1.7.2. del Anejo de Justificación de la adaptación del PGO a las NAD del PIOLP.**
- **En la justificación del artículo 171 PIOLP se han introducido dos párrafos justificativos de la procedencia de clasificar los ámbitos mencionados con otra categoría de suelo.**

2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DGOT) Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Política Territorial,
Sostenibilidad y Seguridad
Dirección General de Ordenación
del Territorio

08-7/CNCS-nbb

Sr. Alcalde-Presidente del

Ayuntamiento de Garafía.

C/ Díaz Suárez, 7

38787

GARAFÍA

En virtud del principio de colaboración administrativa previsto en el artículo 11 del TRLOTCA adjunto se remite como anexo los informes técnico y jurídico elaborados por los Servicios de esta Dirección General de Ordenación del Territorio relativos al trámite de aprobación definitiva del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARAFÍA, sin perjuicio de la tramitación que le corresponde ante la Ponencia Técnica y Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias.

ANEXO

INFORME TÉCNICO

Con fecha 22 de octubre de 2015 la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio ordenó elevar al pleno de la Comisión el siguiente dictamen:

“De conformidad con lo establecido en el artículo 17,5 en relación con el 19, del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001 de 11 de junio, DEJAR SOBRE LA MESA el trámite de aprobación definitiva del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARAFÍA, T.M. GARAFÍA, EXP 2009/0064, hasta tanto se concluyan las reuniones técnicas entre el personal de la Consejería de Política Territorial, Seguridad y Sostenibilidad y el Ayuntamiento de Garafía y éste último remita nuevamente el documento”.

Se emite informe técnico referido al nuevo documento remitido, que subsana los reparos del Acuerdo de la Ponencia Técnica de fecha 15 de mayo de 2013, y los establecidos en el informe de comprobación de dichos reparos emitido por este servicio técnico con fecha 3 de septiembre de 2015.

1. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REPAROS ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO DE LA PONENCIA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2013 Y EN EL INFORME DE COMPROBACIÓN DE DICHS REPAROS EMITIDO POR ESTE SERVICIO TÉCNICO CON FECHA 3 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

CONCLUSIONES CON RESPECTO A LOS SUELOS URBANOS:

1. *En los planos de ordenación (alineaciones, rasantes y volumetría) del Suelo Urbano, tanto Consolidado como No Consolidado, de Santo Domingo, se deberá grafiar claramente qué vías son de nueva creación, cuáles se mejoran y completar y recoger cada una de ellas en el Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.*

No se ha subsanado.

b) Se amplía la sección de algunas calles (Díaz y Suárez, El Trocadero, Camino Vecinal a Puntagorda, etc.). Todas las calles en las que se amplía la sección y las de nueva creación deberán cumplir con la Ordenan VIV/561/2010, de 1 de febrero, en cuanto a las condiciones de accesibilidad, entre otras al ancho libre de aceras de 1,80 m y la pendiente máxima longitudinal del 6%.

- b.1.b.) En el plano falta indicar el tipo viario de algunas calles y las rasantes y pendientes de algunos tramos.

a) Se comprueba que se ha modificado la numeración de los diferentes tipos de viarios. Faltaría indicar las secciones viarias de:

1. El nuevo tramo de vía de El Barranquito.

2. El tramo de Suelo Urbano de la Carretera al Puerto.

3. El tramo viario perpendicular a la Calle Díaz y Suárez y paralelo a la Calle Sor Josefa Argote y su prolongación al otro lado de la Calle Díaz y Suárez, tanto en Suelo Urbano Consolidado como Urbano No Consolidado Ordenado.

4. La nueva calle paralela Díaz y Suárez incluida en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado.

b) En cuanto a las rasantes faltan las del cruce de la Carretera del Puerto con la Calle Díaz y Suárez y la esquina de la calle de nueva creación paralela a la Calle Sor Josefa Argote.

No se considera subsanado.

- En el plano OP.01.03 “SUELO URBANO. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO CON INDICACIÓN DE PERFILES” se han indicado las secciones viarias de las calles indicadas y las rasantes de los cruces.

CONCLUSIONES CON RESPECTO AL SUELO RÚSTICO:

4. *Deberán darse pautas en la Normativa del Suelo Rústico para los eventuales impactos derivados de las necesidades infraestructurales de acceso, abastecimiento de energía, tratamiento de aguas residuales y eliminación de residuos de aquellas edificaciones a rehabilitar con destino Residencial o Turístico que cumplan los requisitos de antigüedad y legalidad (DGO 58.2.g).*

No se dan pautas, sino que en el Art. 54, Condiciones para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones preexistentes de Valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico, se remite a la D. 58.2.

Siguen sin darse pautas, por lo que no se considera subsanado.

En el documento del Anexo Justificativo de Subsanación de las observaciones de los informes del Cabildo Insular de la Palma de 18 de mayo de 2013 y de la Ponencia de la COTMAC de 22 de mayo,

en el apartado referido a Subsanación de las Observaciones de la Ponencia técnica de COTMAC de 22 de mayo de 2013, número 37 se justifica en que “Se dan las pautas de lo solicitado en el Capítulo V, Uso de Infraestructuras del Título Tercero, Condiciones Generales de los Usos de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada”.

Este Capítulo desarrolla las subcategorías de infraestructuras viarias, infraestructuras de transporte, infraestructuras de estación de servicio, infraestructura hidrológica, infraestructura energética, infraestructura de telecomunicaciones e infraestructura de gestión de residuos.

Al respecto, no se establece normativa específica para “aquellas edificaciones a rehabilitar con destino residencial o turístico”, sino que es una normativa generalizada a todo el municipio.

Se considera que en las Condiciones Generales de los Usos de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada, se trata el abastecimiento de energía y el tratamiento de aguas residuales. No se tratan necesidades infraestructurales de acceso ni de eliminación de residuos.

No se considera subsanado.

El artículo 54, Condiciones para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones preexistentes de Valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico, ha pasado a ser el Art. 56, Condiciones para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones preexistentes de Valor Etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico. Este artículo, en su apartado 4.b) remite al Art. 69, Condiciones Generales para los Accesos en Suelo Rústico de la Normativa Pormenorizada. En este artículo no se dan pautas específicas sino generales. En las mismas se contempla tanto la ejecución de nuevos viarios para uso residencial y turístico, como el mantenimiento, conservación y ampliación de la sección de vías y caminos existentes.

No se dan pautas, en ningún apartado, referidas a la eliminación de residuos.

No se considera subsanado.

- **Se ha modificado el artículo 58 “Condiciones para las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes de valor etnográfico o arquitectónico en Suelo Rústico” de las NUOE incluyendo pautas referidas a la eliminación de residuos.**

NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

6. *Se deberá reconsiderar la normativa que establecen los Art. 101 y 107, Condiciones de la Unidad Acta para la Edificación en los Asentamientos rurales y Agrícolas, referidos a las parcelas residuales.*

El Art. 101 pasa a ser el 98, Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación (RAA), y el 107 pasa a ser el 104 (RAR). En el primero se elimina el concepto de parcela residual y en el punto 4, se refiere a los que no tengan el ancho mínimo o que se sitúen totalmente desconectados del viario estructurante.

El segundo se mantiene, por lo que a todos los efectos no se ha subsanado este punto.

El art. 104 del documento anterior, “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamientos Rurales de Baja Densidad”, pasa a ser el art. 103 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamientos Rurales de Baja Densidad” del nuevo documento.

Al respecto se amplía este artículo con un punto 6, en el cual se dan pautas para aquellas viviendas existentes que no reúnan las condiciones de parcela mínima. El apartado 6 difiere de lo establecido para este tipo de parcela en el art. 76 “Suelo Rústico de Asentamiento Rural” de la Normativa de la Ordenación Estructural, apartado 3 subapartado K) Intervención en

Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes Fuera de Ordenación. En el art. 76 se establece que si no se cumple la parcela mínima, la vivienda está fuera de ordenación; el art. 103, por el contrario, no la considera fuera de ordenación. En el art. 76 se admiten ampliaciones hasta un total de 100 m² de superficie construida; en el art. 103 la proporcionalidad máxima es de 300 m² construidos en 1.000 m² de suelo (edificabilidad máxima de 0,30 m²/m²).

Así mismo, parece incongruente que una vivienda fuera de ordenación, al aplicar la edificabilidad máxima de 0,30 m²/m² sobre la parcela que no reúne las condiciones de parcela mínima, pueda llegar a tener mayor edificabilidad que otra vivienda ubicada sobre una parcela que sí reúne las condiciones. Ej.:

- ✓ Parcela de 600 m² = 6 · √600 = 147 m² (cumple la parcela mínima y el resto de condiciones)
- ✓ Parcela de 550 m² = 550 · 0,30 = 165 m² (no cumple la parcela mínima)
- ✓ Parcela de 1.000 m² con frente a viario menor de 12 m, con vivienda existente, 1.000 x 0,30 = 300 m²
- ✓ Parcela de 1.000 m² con frente de 12 metros 6√1.000 = 190 m²

De acuerdo a la Disposición Transitoria Primera, “De Las Instalaciones, Construcciones y Edificaciones Preexistentes” de la Normativa de la Ordenación Estructural, en el punto 3, sólo se admiten “obras de reparación, mantenimiento, rehabilitación y mejora e incluso obras de consolidación, siempre que no impliquen aumento de volumen”; se autorizaría, también excepcionalmente, “obra de ampliación indispensable para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad”, sólo a aquellas edificaciones que “se encuentran amparadas por licencia concedida con arreglo al planeamiento anterior y ajustados a ella”.

Como se puede comprobar existen discrepancias entre el Art. 103, Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamientos Rurales de Baja Densidad de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada, el Art. 76, Suelo Rústico de Asentamiento Rural de la normativa de la Ordenación Estructural, y la Disposición Transitoria Primera.

Se deben subsanar estas discrepancias.

a) **a.1.** El art. 103 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación” (en RAR) del documento anterior, pasa a ser el art. 130 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural Simple y Complejo (RAR)”.

De acuerdo a la Disposición Adicional Única, Ordenación de la Actividad Turística del Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, la UAE en asentamientos rurales donde se admite el uso turístico la parcela es de 500 m² para el uso residencial.

En el cuadro del punto 1 donde se establece la UAE de los Asentamientos Rurales: en los asentamientos RAR-1 Los Herreros; RAR-8 Don Pedro y RAR-15 El Castillo la UAE es de 300 m², debiendo ser de 500 m² dado que en ellos se admite el uso turístico.

El Art. 130 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural Simple y Complejo (RAR)” del documento anterior, pasa a ser el Art. 112 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural desapareciendo los términos Simple y Complejo (RAR)” del nuevo documento. Se sigue manteniendo la superficie de parcela de 300 m² y se admiten nuevas plazas turísticas en los Asentamientos Rurales RAR

1 Los Herreros y RAR 15 El Castillo. En el RAR 8 Don Pedro, aunque no existen establecimientos turísticos y no se prevén plazas turísticas, se mantienen los parámetros de ordenación para el uso turísticos y la posibilidad del traslado de

carga. En el cuadro del Art. 115, Condiciones de Ocupación y de edificabilidad en Asentamiento Rural (RAR), se establecen las condiciones de la U.A.E.T. y ocupación para Uso Turístico en todos los Asentamientos Rurales.
No se considera subsanado.

- **El artículo aludido en el informe es ahora el artículo 81 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento rural (RAR)” de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, habiéndose aumentado la superficie de parcela mínima a 500 m².**

7. *El Art. 110 “Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamientos Rurales”, establece una ocupación para cada asentamiento en relación a la parcela mínima. Deberá aclararse en aquellos asentamientos cuya parcela mínima es de 300 m², la discrepancia existente entre la ocupación y superficie máxima construida.*

El Art. 110 pasa a ser el 107, Condiciones de Ocupación y edificación en RAR. No se ha subsanado.

El art. 107 Condiciones de Ocupación y de Edificabilidad en Asentamientos Rurales de Baja Densidad (RAR-BD) del documento anterior, pasa a ser el art. 106 Condiciones de Ocupación y de Edificabilidad en Asentamientos Rurales de Baja Densidad (RAR-BD) del nuevo documento. Al respecto, a pesar de haber disminuido la ocupación, la misma en todos los casos es superior a la edificabilidad máxima admitida para las parcelas.

No se considera subsanado.

El art. 106 Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamientos Rurales de Baja Densidad (RAR-BD), pasa a ser el art. 133 Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamientos Rurales Simple y Complejo RAR-BD (se debe eliminar el BD, baja densidad, al ser ahora Simple y Complejo).

En este punto se observan las discrepancias referidas a las parcelas de 300 m² en cuanto a la ocupación y la edificabilidad. En los asentamientos RAR-1 Los Herreros, RAR-8 Don Pedro y RAR-15 El Castillo, se admite una parcela mínima de 300 m², pero al admitirse el uso turístico la UAE y la edificabilidad de acuerdo a la Disposición Adicional Única, Ordenación de la Actividad turística del PIOLP, es de 500 m² de UAE y una superficie edificable de 180 m² para el uso residencial.

En este artículo, que ha sido modificado en su punto 2, existen discrepancias en cuanto a la fórmula aplicable de $Se=6 \sqrt{sp}$, y la superficie edificable establecida en la Disposición Adicional Única del Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma.

No se considera subsanado.

El Art. 133, Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamientos Rurales Simple y Complejo RAR-BD, pasa a ser el Art. 115, Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamiento Rural, desapareciendo los términos “simple y complejo”.

Se elimina el anterior apartado 2, ajustándose la nueva redacción a la Disposición Adicional Única, Ordenación de la Actividad Turística del PIOL, en cuanto a la superficie edificable para uso residencial, pero no en cuanto a la parcela mínima que sigue siendo de 300 m².

No se considera subsanado.

- **El artículo aludido en el informe es ahora el artículo 84 “Condiciones de ocupación y edificabilidad en Asentamiento Rural (RAR)” de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, habiéndose aumentado la superficie de parcela mínima a 500 m².**

ANEXO FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN

9. *En la ficha del Sistema General Deportivo SG-DEP del Anexo Ficheros de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, en Santo Domingo, se remite al cumplimiento de lo establecido en los Arts. 56, Condiciones Generales para los Accesos en Suelo Rústico; y 57, Unidad Apta para la Edificación, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural. Dado que el Sistema General está en Suelo Urbano, se deberá modificar este punto, pues estos artículos se refieren al Suelo rústico. Asimismo, se deberá aclarar cuál es la edificabilidad máxima total del Sistema General, pues existe confusión en cuanto a la superficie de los Deportivos cerrados y abiertos. También se debe aclarar si los puestos de venta que se construyan junto a las edificaciones destinadas a usos deportivos, forman parte de la superficie máxima permitida para estos últimos. Se menciona en el punto 3.a, que esta instalación se ubica parte en Suelo Rústico de Protección Agraria. Por lo que debe subsanarse este punto. Así mismo, existen discrepancias entre los parámetros tipológicos que deben aclararse.*

Se han completado las fichas y modificado los artículos cuyas determinaciones han de cumplir el Sistema General Deportivo.

En el plano de ordenación pormenorizada de Sistema General, no aparece ningún polideportivo, para el cual se establecen condiciones de ordenación de carácter ambiental.

Sigue existiendo confusión en la ficha, pues la misma divide el Sistema General en dos “polideportivo” y “campo de fútbol”, dando a este último condiciones de edificabilidad, pero no estableciendo ninguna condición para el polideportivo.

Por lo que deberán aclararse estos puntos:

- *En la ficha correspondiente al Plano de Ordenación Estructural, Síntesis de la Ordenación de Sistema General Deportivo (SG-DEP) de Santo Domingo, se grafía una banda de suelo urbano entre el SG-DEP y la Calle Díaz y Suárez. Dicha banda de suelo no está dentro del SG-DEP, pero en la siguiente ficha: Plano de Ordenación Pormenorizada, Propuesta de Ordenación, se ordena pormenorizadamente como parte del sistema general.*

La superficie del SG pasa de 14.695 m² a 12.988 m² sin que haya cambiado su delimitación.

Se debe aclarar esta discrepancia.

En cuanto a la superficie del Sistema General Deportivo se mantiene en el documento que es de 12.988 m², que es la superficie que aparece en todos los documentos del Plan General y que es la que se ajusta a la superficie de la representación que aparece en los planos.

- *Al respecto no hay nada que objetar.*
- *El resto de las fichas no han sido modificadas. Se advierte un error en la remisión al art. 119 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, pues debe referirse al art. 118.*
- *Se mantiene el informe anterior dado que no se han aclarado las discrepancias entre los planos de Ordenación Pormenorizada y las fichas de Condiciones de*

Ordenación y de Carácter Ambiental, referido al “polideportivo” y al “campo de fútbol”.

No se ha subsanado.

Se ha modificado la ficha, aclarando que “se incluye el área destinada a zona de aparcamientos”.

El uso principal es de equipamiento comunitario en la categoría de uso deportivo. Desaparece la mención al polideportivo, estableciéndose los parámetros tipológicos para “deportivo abierto: campo de fútbol e instalaciones complementarias”.

Se remite a las condiciones del art. 145.1.b, Condiciones Particulares de la Edificación en parcela con uso deportivo (DEP), Deportivos Cerrados de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada, debiéndose referir al 145.1.c, Deportivos Abiertos.

En el apartado referido a los parámetros tipológicos y volumétricos se establece que los cuerpos edificados no ocuparán más del quince por ciento (15%) de la superficie de parcela neta, estando en contradicción con lo establecido al respecto en el Art. 145, Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con Uso Deportivo (DEP), de las Normas de Ordenación Pormenorizada que establecen la ocupación máxima en el 10%.

Debe subsanarse este punto.

La nueva superficie del Sistema General Deportivo es de 13.126,69 m².

El apartado referido a los Parámetros Tipológicos y Volumétricos, Deportivo Abierto, Campo de Fútbol e Instalaciones Complementarias, se ha modificado para adaptarse a la normativa que le es de aplicación.

Remite a las condiciones particulares establecidas para las parcelas de uso deportivo abierto en el Art. 145.1.b) de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada. Al respecto dicho artículo no se corresponde con el uso deportivo, debiendo remitirse al Art. 43, Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con Uso Deportivo (DEP).

En el cuadro de la página 20 del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, Santo Domingo, al SG-DEP-49.3 se le asigna una edificabilidad de 1,20 m²/m², estando establecida tanto en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada como en las fichas del Sistema General en 0,20 m²/m².

Se deberá subsanar este error.

- En la ficha del FAUG se ha corregido la remisión al artículo correspondiente de la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada (art. 39, “Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP –Administración Pública)”).
- Se ha corregido la edificabilidad del SG-DEP-49.3 en el FAUG, siendo ahora la misma que en la normativa.

ALTERACIONES INTRODUCIDAS EN EL NUEVO DOCUMENTO, APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 13 DE ABRIL DE 2012.

INFORME REFERIDO A LAS ALTERACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO.

3. NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.20. *Art. 75, Tipología Edificatoria. En todas las tipologías el uso debe adaptarse a los establecidos en los arts. 275, Clasificación de Usos, y 276, Definición Detallada de los Usos.*

El art. 75, Tipología Edificatoria, pasa a ser el Art. 100, Tipología Edificatoria.

Aunque se ha modificado algún apartado de este artículo, sigue sin adaptarse al Art. 275, Clasificación de Usos y 276, Definición Detallada de los Usos.

No se considera subsanado.

El Art. 100, Tipologías Edificatorias, pasa a ser el Art. 81, Tipologías Edificatorias. En el apartado 4.b., se establece el uso pero no la tipología.

No se considera subsanado.

- **Se ha eliminado el artículo aludido en el informe. Su contenido queda regulado en el Capítulo III (Uso de Equipamientos) del Título Tercero (Condiciones Generales de los Usos) de las Normas Urbanística de Ordenación Pormenorizada.**

3.28. *Art. 103, en el punto 5, se remite al PTET La Palma en lo que se refiere a las parcelas residuales. Al respecto, el PTET La Palma no establece nada en este sentido.*

El Art. 103, Definición, Ámbito y Usos de la Edificación en Asentamientos Rurales, pasa a ser el Art. 130, Definición, Ámbito y Usos de la Edificación en Asentamientos Rurales Simple y Complejos.

Se modifica el artículo quitando las referencias al Plan Insular de Ordenación.

Se añade un nuevo apartado 7 que regula las viviendas existentes que incumple la parcela mínima, establecida para el Asentamiento Rural donde se encuentre. Se deberían establecer parámetros y condiciones para aquellas otras viviendas existentes en el Asentamiento, que, aún cumpliendo con la parcela mínima, incumplan el retranqueo, altura o implantación de usos.

Se deberá de completar.

El Art. 130, Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural Simple y Complejo, pasa a ser el Art. 112, Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural (RAR).

Se amplía el articulado con dos nuevos puntos (7 y 8), que recogen la normativa para el caso de incumplimiento de retranqueo, altura y otros, así como para usos preexistentes prohibidos en la nueva normativa.

En este último caso, dichos usos preexistentes deberán contar con la licencia para poder continuar hasta el cese de la actividad o cambio de titular.

Se debe completar o aclarar.

- **Se ha aclarado el contenido del apartado 8 del artículo 81 “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento rural (RAR)” de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, que regula las Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural (RAR)**

3.29. Art. 104, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (RAR-Bd): en el apartado 3 se admite con carácter general el adosamiento de dos viviendas. Al respecto, deberá aclararse si se pueden construir dos viviendas en una única Unidad Apta para la Edificación (300, 500 ó 600 m² para dos

viviendas) o la superficie es la equivalente a dos Unidades Aptas para la Edificación (600 m², 1.000 m² ó 1.200 m², para que se puedan adosar dos viviendas)

El Art. 104, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural de Baja Densidad (Bd), pasa a ser el Art. 131, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural Simple y Complejo.

El artículo ha sido modificado introduciendo que excepcionalmente para la tipología BD300, la edificación podrá adosarse a otra por uno de los linderos laterales, siempre que forme parte de un único proyecto arquitectónico y cumpla con el resto de las separaciones mínimas a linderos establecidas en este artículo, pero no se establece claramente que deben cumplir cada una con la parcela mínima. Igualmente se debe aplicar este criterio a lo establecido en el apartado 4, donde se admite la situación de adosamiento.

Se debe subsanar.

El Art. 131, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural Simple y Complejo (RAR), pasa a ser el Art. 123, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento (RAR).

- a) Queda aclarada la cuestión. No obstante, la parcela mínima en cualquier Asentamiento Rural es de 500 m², al admitirse en las mismas el uso turístico. Se mantienen las parcelas de 300 m² con admisión del uso turístico, debiendo ser de 500 m² mínimo (Disposición Adicional Única, Ordenación de la Actividad Turística, apartado 3, Edificabilidad en Asentamiento Rural con Uso Turístico NAD, de 31 Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma). **No se considera subsanado.**

- **Se ha aumentado la superficie mínima de las parcelas a 500 m².**

- b) Los retranqueos establecidos en el apartado 3 son contradictorios con los retranqueos establecidos en el Fichero de Asentamientos Rurales y Agrícola, en el primero el retranqueo es de 6 metros, y en el segundo es de 10 metros. Se han modificado las fichas estableciendo un retranqueo mínimo de 3 m a lindero y 5 m a borde de camino, y se ha modificado el apartado 4 de este artículo estableciendo el retranqueo mínimo en 5 m. **Se considera subsanado.**
En el apartado 5 se sigue manteniendo el Asentamiento Rural Simple y Complejo.
Se deberá subsanar este error.

- **Se ha eliminado la clasificación en Asentamiento Rural Simple y Complejo.**

3.41. Art. 125, Plan Especial de Ordenación.

En el cuadro del apartado 5 falta incluir el Plan Especial de Ordenación de las Edificaciones Censadas, al que remite la Disposición Transitoria Segunda: Catálogo relativo a las edificaciones no amparadas por licencia de la Normativa de la Ordenación Estructural, así como el PEP-1, Plan Especial de Protección de Santo Domingo, y el Plan Especial de Sistema General de Espacios Libres del SG-EL la Zarza y La Zarcita (zona arqueológica). La denominación de los planes especiales no coincide con la dada en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

El Art. 125, Planes Especiales de Ordenación, pasa a ser el Art. 152, Planes Especiales de Ordenación.

Aunque el cuadro ha sido modificado, falta por recoger el Plan Especial de Ordenación del

Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-50.2) La Zarza y La Zarcita, y el Plan Especial de Ordenación de la Edificaciones Censadas y el Plan Especial de la Actividad Ganadera.

Sigue habiendo discrepancias en la denominación de los Planes Especiales en relación con el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

No se considera subsanado.

El Art. 152, Planes Especiales de Ordenación, pasa a ser el Art. 127, Planes Especiales de Ordenación.

Sigue sin recogerse en el cuadro de los Planes Especiales de Ordenación, el Plan Especial de Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.2 La Zarza-La Zarcita) y el Plan Especial de las Edificaciones Censadas.

No se considera subsanado.

- **En el municipio de Garafía no hay edificaciones incluidas en el Censo del Decreto 11/1997**
- **El Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.2 La Zarza-La Zarcita) queda remitido a un Proyecto de Ejecución de Sistemas.**

4. ANEXO DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS.

Ámbitos de Asentamientos Rurales y Agrícolas.

ASENTAMIENTOS RURALES.

4.2 Asentamiento RAR-1 Los Herreros: ha aumentado su superficie de acuerdo a la documentación en 1.114 m², pero en los planos no se aprecia ampliación alguna. Parte del asentamiento invade zona A2.3 Red Natura 2000 Terrestre en entorno natural y A2.3.m LIC- ZEC marino y reserva marina. En el art. 174, zona A2.3 Red Natura 2000 Terrestre en entorno natural y A2.3.m LIC-ZEC marino y reserva marina. Planeamiento y Condiciones de Protección (NAD) del PIOLP, se establece que los Planes Generales clasificarán y categorizarán prioritariamente los suelos de esta zona como Suelo Rústico de Protección Natural. En este caso, en el suelo afectado, existen dos viviendas. El resto del asentamiento está afectado por Zona Bb1.4 Interés Paisajístico del PIOLP. Al respecto, en el art. 207 Zona Bb1.4, Interés Paisajístico, Objetivos, Definición y Delimitación (NAD) del PIOLP, en el apartado 4.a) entre los objetivos está la compatibilidad de la

protección paisajística con las formas de poblamiento tradicional que alberga. En cualquier caso, el Plan General, de acuerdo al art. 208, Zona Bb1, Interés Paisajístico, debe establecer como mínimo las medidas de protección necesaria para ese ámbito, establecida en este artículo.

- a) El Asentamiento Rural ha vuelto a crecer en 2.073 m², ahora mide 31.623 m², a pesar de que se ha dejado fuera las carreteras y su franja de protección y no se ha modificado el resto de su perímetro.
Debe aclararse esta discrepancia.

El Asentamiento Rural RAR 1 Los Herreros ha pasado de 31.623 m² a 25.223 m².
Se considera subsanado.

- b) No se encuentran las medidas de protección que de acuerdo al Art. 208 Zona Bb1 Interés Paisajístico del PIOLP se deben establecer.

No se considera subsanado.

No se han introducido en la ficha medidas específicas de protección paisajística, ni la línea que delimita la zona objeto de protección.

No se considera subsanado.

- Según lo dispuesto en los artículos 244.3 y 245.2 de las Normas del PIOLP, el planeamiento general delimita con precisión los asentamientos rurales, pasando el suelo sobre el que se desarrollan a quedar incluido en la Zona OT D.1.1

4.3 Asentamiento RAR-2 Los Castros: ha aumentado su superficie en 3.124 m² y 2 nuevas viviendas. El asentamiento está afectado por Zona Bb.1.4 Interés Paisajístico del PIOLP. Al respecto, en el art. 207 Zona Bb1.4, Interés Paisajístico, Objetivos, Definición y Delimitación (NAD) del PIOLP, en el apartado 4.a) entre los objetivos está que la compatibilidad de la protección paisajística con las formas de poblamiento tradicional que alberga. En cualquier caso el Plan General, de acuerdo al art. 208, Zona Bb1, Interés Paisajístico, debe establecer como mínimo las medidas de protección de este artículo.

- a) El Asentamiento Rural ha vuelto a crecer en 2.508 m², ahora mide 43.985 m², a pesar de que se ha dejado fuera las carreteras y su franja de protección y no se ha modificado el resto de su perímetro.

Debe aclararse esta discrepancia.

El Asentamiento Rural RAR 2 Los Castros ha pasado de 43.985 m² a 43.910 m², sigue sin aclararse las discrepancias observadas en el informe anterior.

No se considera subsanado.

- En el apartado 2.2 del Anejo III de la Memoria de Ordenación del Plan General (Alteraciones en el PGO como consecuencia de los informes del Cabildo y de la DGOT al documento de Aprobación Provisional se ha justificado la modificación de la superficie del Asentamiento Rural RAR-2 Los Castros.

- b) No se encuentran las medidas de protección que de acuerdo al Art. 208 Zona Bb1 Interés Paisajístico del PIOLP se deben establecer.

No se considera subsanado.

No se han introducido en la ficha medidas específicas de protección paisajística, ni la línea que delimita la zona objeto de protección.

No se considera subsanado.

- Según lo dispuesto en los artículos 244.3 y 245.2 de las Normas del PIOLP, el planeamiento general delimita con precisión los asentamientos rurales, pasando el suelo sobre el que se desarrollan a quedar incluido en la Zona OT D.1.1

4.4 Los Asentamientos Rurales RAR-3 Los Machines; RAR-4 Lomo Los Machos y RAR-5 Las Tierras están afectados por Zona Bb.1.4 Interés Paisajístico del PIOLP. Al respecto, en el art. 207 Zona Bb1.4, Interés Paisajístico, Objetivos, Definición y Delimitación (NAD) del PIOLP, en el apartado 4.a) entre los objetivos está que la compatibilidad de la protección paisajística con las formas de poblamiento tradicional que alberga. En cualquier caso el Plan General, de acuerdo al art. 208, Zona Bb1, Interés Paisajístico, el planeamiento debe establecer como mínimo las medidas de protección de este artículo.

El asentamiento RAR-5 Las Tierras se deberá redelimitar eliminando todos los suelos vacíos que tienen una pendiente entre el 50 y el 100%.

Todos estos Asentamientos Rurales han aumentado su superficie a pesar de que se ha dejado fuera las carreteras y su franja de protección, y no se ha modificado el suelo de su perímetro. No se encuentran las medidas de protección que de acuerdo al Art. 208 Zona Bb1 Interés Paisajístico del PIOLP se deben establecer.

No se considera subsanado.

El Asentamiento Rural RAR-5 Las Tierras, mantiene su delimitación y no se han eliminado los suelos con más del 50% de pendiente.

No se considera subsanado.

	JULIO 2014	MARZO 2016		OCTUBRE 2011
	Superficie anterior	Superficie actual	Diferencia entre los dos últimos	
RAR 3 LOS MACHINES	59.238 m ²	60.273 m ²	+ 1.035 m ²	5,36
RAR4 LOMO LOS MANCHOS	24.310 m ²	23.718 m ²	-592 m ²	2,23
RAR 5 LAS TIERRAS	51.647 m ²	51.647 m ²	-0-	4,82

En todos ellos, tanto respecto a su superficie como al establecimiento de las medidas de protección, sigue sin aclararse las discrepancias observadas.

- En los apartados 2.3, 2.4 y 2.5 del Anejo III de la Memoria de Ordenación del Plan General (Alteraciones en el PGO como consecuencia de los informes del Cabildo y de la DGOT al documento de Aprobación Provisional se ha justificado la modificación de la superficie de los asentamientos rurales aludidos en el informe.
- Según lo dispuesto en los artículos 244.3 y 245.2 de las Normas del PIOLP, el planeamiento general delimita con precisión los asentamientos rurales, pasando el suelo sobre el que se desarrollan a quedar incluido en la Zona OT D.1.1

ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS.

4.29 Aquellos Asentamientos que se encuentran dentro de Zona Bb1.4, Interés Paisajístico del PIOLP, de acuerdo con el art. 207, Zona Bb1.4, Interés Paisajístico, Objetivos, Definición y Delimitación en el apartado 4.a), para los espacios situados al Noroeste y Norte insular la protección paisajística ha de ser compatible con el mantenimiento, entre otras, de las formas de poblamiento tradicional que alberga. En el art. 208, Zona Bb1.4 Interés Paisajístico. Planeamiento, se establece que los planes generales deberán contemplar como mínimo una serie de medidas.

Estas medidas deberán contemplarse en las fichas de los Asentamientos Agrícolas:

- a. RAA-14 Las Tricias III
- b. RAA-16 El Castillo
- c. RAA-17 Lomada Grande
- d. RAA-26 El Palmar I
- e. RAA-8 Don Pedro
- f. RAA-27 El Palmar II
- g. RAA-28 El Mudo
- h. RAA-29 Juan Adalid
- i. RAA-30 El Arrogante

No se han establecido medidas para cumplir el Art. 208 Zona Bb1.4 Interés Paisajístico del PIOLP.

No se considera subsanado.

No se han introducido en las fichas medidas específicas de protección paisajística.

No se considera subsanado.

- **En el Título Noveno de la Normativa de Ordenación Estructural, que regula el régimen específico de las distintas categorías de suelo, para la zona RAA+Bb1.4 se han establecido limitaciones de uso conformes al artículo 208 PIOLP en el artículo correspondiente del Capítulo III (Poblamiento Rural).**

9. ALTERACIONES INTRODUCIDAS EN EL NUEVO DOCUMENTO QUE CONTIENE LAS CORRECCIONES DE OBSERVACIONES EFECTUADAS EN LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC DE FECHA 22 DE MAYO DE 2013 Y TOMADAS EN CONOCIMIENTO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 29 DE JULIO DE 2014.

Se han introducido, entre otras, las siguientes modificaciones:

1. Se reclasifica parte del Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
2. Se reclasifica parte del Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado Residencial a Suelo Rústico de Protección Agraria.
3. Se reclasifica parte del Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado Residencial a Suelo Urbano Consolidado.
4. Se reclasifica parte del Suelo Rústico de Protección Agraria a Suelo Urbano Consolidado.
5. Se recategoriza parte del Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.

6. Se recategorizan algunos Suelos Rústicos de Protección Agraria a Suelo Rústico de Protección Paisajística.
7. Los Suelos Rústicos de Protección Paisajística I y II vuelven a ser una sola categoría Suelo Rústico de Protección Paisajística.
8. Se redelimitan algunos Asentamientos Rurales y Asentamientos Agrícolas.
9. Se categoriza una franja de Suelo de Protección de Infraestructuras y Equipamientos sobrepuesto a un Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico de Protección Agraria entre los Asentamientos Agrícolas (RAA.20) de Salvatierra y (RAA.25) el Palmar para la ubicación de un parque eólico.
10. Se suprimen los Asentamientos Rurales de La Fajana y El Tablado ambos en Suelo Rústico de Protección Natural.
11. Se suprimen los Asentamientos Agrarios Lomo de la Rama y Cruz del Gallo.

Se deben subsanar, al menos, los siguientes errores observados en los distintos documentos del plan:

MEMORIA.

5. En el punto 14.3, Ordenación del Suelo Rústico: Ámbitos de Ordenación Remitida en Suelo Rústico en el cuadro de los Planes Especiales de Ordenación falta incluir el Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-50.2) La Zarza y la Zarcita, y su posterior descripción.

El punto 14.3, Ordenación del Suelo Rústico: Ámbitos de Ordenación Remitida en Suelo Rústico, pasa a ser el punto 5.4, Ordenación del Suelo Rústico: Ámbitos de Ordenación Remitida en Suelo Rústico.

Sigue sin incluirse el Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL-50.2) La Zarza y La Zarcita, que sí viene recogido en el punto 2.1.1 del documento Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

No se considera subsanado.

- **El Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.2 La Zarza-La Zarcita) queda remitido a un Proyecto de Ejecución de Sistemas en todos los documentos que componen el Plan General de Ordenación.**

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

6. En el artículo 16, “Ámbitos en Suelo Rústico”, apartado b), Ordenación Remitida, se establece un cuadro con aquellos ámbitos en Suelo Rústico cuya ordenación se remite a Planes Especiales; los mismos no coinciden con el listado de Ámbitos establecido en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

El Art. 16, Ámbitos en Suelo Rústico, apartado 3b) Ordenación Remitida, pasa a ser el Art. 16, Ámbitos en Suelo Rústico, apartado 4.b) Ordenación Remitida.

En el nuevo documento ambos cuadros coinciden, pero faltaría incluir en ellos el Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-50.2 La Zarza y La Zarcita.

No se considera subsanado.

- **El Sistema General de Espacios Libres (SG-EL 50.2 La Zarza-La Zarcita) queda remitido a un Proyecto de Ejecución de Sistemas en todos los documentos que componen el Plan General de Ordenación.**

9. En el artículo 55, “Condiciones Generales para los Accesos en Suelo Rústico”.

El Art. 55, Condiciones Generales para los Accesos en Suelo Rústico, pasa a ser el Art. 69, Condiciones Generales para los Accesos en Suelo Rústico.

- a) En su apartado 5, se establece que “Excepcionalmente se permitirá la ejecución de obras de ampliación de la sección transversal de la vía, como máximo hasta seis metros (6'00 m) para Uso Agrario, Uso Turístico en unidades aisladas de explotación, para Uso Residencial en situación de Fuera de ordenación y en los Asentamientos Rurales”. Se contradice con el apartado 2.b de este mismo artículo que determina que no se permitirá la apertura de nuevos accesos para edificaciones preexistentes con uso residencial en situación de fuera de ordenación, limitándose las intervenciones a la reparación y/o conservación para la mejora de sus condiciones de acceso a las edificaciones preexistentes.

Se modifica este artículo y se introduce un nuevo apartado 3, Condiciones para los nuevos accesos de uso residencial. Parece que el título debe ser Condiciones para los nuevos accesos del Uso Residencial.

Este apartado deja como conclusión:

1. Que en los Asentamientos Rurales sólo se permiten los accesos previstos en la Ordenación Pormenorizada.
2. Que no se permite la apertura de nuevos accesos para edificaciones preexistentes con uso residencial en situación de fuera de ordenación.
3. Que se establecen condiciones en caso de que se tengan que realizar aperturas de nuevos accesos, tales como pendiente, taludes, ancho de borde de rodadura, etc.

Aparentemente como el uso residencial sólo está permitido en Asentamientos Rurales y Agrícolas y en los Asentamientos rurales ya tienen previsto el nuevo viario con sus secciones, en muchos casos superior a la aquí establecida, y en los Asentamientos Agrícolas no se permiten nuevos viarios para acceder a un uso residencial, no se entiende este nuevo apartado.

No se considera subsanado.

- **De acuerdo con el Cabildo de La Palma, en el artículo 72, “Condiciones generales para los accesos en Suelo Rústico” se ha eliminado el apartado aludido en el informe referido a las Condiciones para los nuevos accesos de uso residencial.**

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y 32.2.A.9 DEL TxRf.

1. Toda la Normativa contenida en las Normas de la Ordenación Pormenorizada referida a Usos en Suelo Rústico, de acuerdo al artículo 32.2.A.3 del Texto Refundido, debe pasar a formar parte de la Normativa de la Ordenación Estructural.

De acuerdo al Art. 32.2.A.2, 32.2.A.6 y 32.2.A.9 del TxRf, todos los usos genéricos atribuible a cada categoría o características de las diferentes áreas de suelo urbano y

sectores de suelo urbanizable, así como la definición de los usos que sean necesarios para concretar las determinaciones de los apartado del Art. 32.2.A, deben formar parte del documento de la Ordenación Estructural.

El Art. 32.2.B.9 del TxRf, establece que sus definiciones y determinaciones tendrán carácter complementario de los contenidos en el documento de Ordenación Estructural.

No se considera subsanado.

- Se ha reordenado el contenido de los textos de normativa estructural y pormenorizada, reservando para la primera las definiciones y determinaciones de los contenidos e incluyendo en la segunda únicamente aspectos complementarios de aquellos.

7. Artículo 34. “Clasificación de Usos”. En su apartado B “Clasificación y Categorías de los Usos por su Función”:

a) En su apartado 1 “Clasificación”, mezcla la Clasificación y las Categorías. Dicha clasificación no coincide con lo establecido en el artículo 276 Definición detallada de los Usos del PIOLP. El cuadro del apartado 2 también difiere de lo establecido en dicho artículo.

El Art. 34, Clasificación de los Usos, pasa a ser el Art. 35, Clasificación de los Usos. Este artículo también se encuentra con el mismo título en el documento de la Normativa de la Ordenación Estructural (Art. 81, Clasificación de los Usos).

En ambos documentos se solapan varios usos. Tal y como ya se ha informado en el punto 1 de este apartado (Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada), todos los usos deben estar recogidos en la Normativa de la Ordenación Estructural, pudiendo en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada complementar las definiciones y determinaciones de los contenidos en el documento de la Ordenación Estructural, por lo que se deberá reestudiar este artículo y todos aquellos artículos de esta normativa que repiten y amplían los usos y sus categorías.

No se considera subsanado.

- Se ha reordenado el contenido de los textos de normativa estructural y pormenorizada, reservando para la primera las definiciones y determinaciones de los contenidos e incluyendo en la segunda únicamente aspectos complementarios de aquellos.

10. El Art. 48 “Categorías de los Usos Dotacionales Comunitarios”, debe referirse a Categorías de los Usos de Equipamientos y adaptarse a la descripción que de los mismos da el Art. 276, Definición Detallada de los Usos, apartado 3 Usos de Equipamientos del PIOLP. Existe un error al remitir el apartado 1.j) Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas al Capítulo IX, pues sería al Capítulo X. Dicho Capítulo deberá integrarse en el Capítulo IV, pues los Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas, de acuerdo al artículo 276 Definición Detallada de los Usos del PIOLP, se encuentra dentro de los Usos de Equipamiento.

El Art. 48, Categorías de los Usos Dotaciones Comunitarios, pasa a ser el Art. 39, Categoría del Uso de Equipamiento.

Este artículo también se encuentra con el mismo título en el documento de la

Ordenación Estructural (Art. 93, Categoría del Uso de Equipamiento).

En ambos documentos se solapan varios usos. Tal y como ya se ha informado en el punto 1 de este apartado (Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada), todos los usos deben estar recogidos en la Normativa de la Ordenación Estructural, pudiendo en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada complementar las definiciones y determinaciones de los contenidos en el documento de la Ordenación Estructural, por lo que se deberá reestudiar este artículo y todos aquellos artículos de esta normativa que repiten y amplían los usos y sus categorías. **Se considera subsanado, debiendo corregir el error detectado.**

- **En el Anexo de asentamientos rurales y agrícolas se ha incluido el equipamiento socio-cultural de 514 m² de superficie de parcela en el RAR-7 en el cuadro superficies de Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos del ámbito de Santo Domingo.**

11. Artículo 49. “Definición del Uso de Infraestructura”. Esta definición debe de adaptarse a la establecida en el artículo 276 Definición detallada de los Usos (NAD) apartado 4 Usos de Infraestructuras del PIOLP.

El Art. 49, Definición del Uso de Infraestructura, pasa a ser el Art. 48, Definición del Uso de Infraestructura.

Este artículo también se encuentra con el mismo título en el documento de la Ordenación Estructural (Art. 94, Definición del Uso de Infraestructura).

En ambos documentos se solapan varios usos. Tal y como ya se ha informado en el punto 1 de este apartado (Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada), todos los usos deben estar recogidos en la Normativa de la Ordenación Estructural, pudiendo en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada complementar las definiciones y determinaciones de los contenidos en el documento de la Ordenación Estructural, por lo que se deberá reestudiar este artículo y todos aquellos artículos de esta normativa que repiten y amplían los usos y sus categorías.

No se considera subsanado.

- **Se ha reordenado el contenido de los textos de normativa estructural y pormenorizada, reservando para la primera las definiciones y determinaciones de los contenidos e incluyendo únicamente en la segunda aspectos complementarios de aquellos.**

12. Artículo 50. “Categorías del Uso de Infraestructuras”. Las categorías establecidas difieren de las establecidas en el artículo 276 “Definición Detallada de los Usos” (NAD). Además, debe de recoger la Infraestructura Aeroportuaria dado que se admiten las Helisuperficies.

El Art. 50, Categorías del Uso de Infraestructuras, pasa a ser el Art. 49, Categorías del Uso de Infraestructuras.

En ambos documentos se solapan varios usos. Tal y como ya se ha informado en el punto 1 de este apartado (Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada), todos los usos deben estar recogidos en la Normativa de la Ordenación Estructural, pudiendo en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada complementar las definiciones y determinaciones de los contenidos en el documento de la Ordenación Estructural, por lo que se deberá reestudiar este artículo y todos

aquellos artículos de esta normativa que repiten y amplían los usos y sus categorías.
No se considera subsanado.

- **Se ha reordenado el contenido de los textos de normativa estructural y pormenorizada, reservando para la primera las definiciones y determinaciones de los contenidos e incluyendo únicamente en la segunda aspectos complementarios de aquellos.**

22. Artículo 77. “Definición y Categorías de las Usos Terciarios”. En el apartado 2 se establecen los usos pormenorizados. Al respecto, se trata de las categorías del uso terciario. En el apartado b) debe de limitarse a Hostelería, de acuerdo al artículo 276 “Definición Detallada de los Usos” (NAD). Las definiciones deben adaptarse a lo establecido en el artículo 276 Definición Detallada de los Usos del PIOLP.

El Art. 77, Definición y Categorías de los Usos Terciarios, pasa a ser el Art. 67, Definición y Categorías de los Usos Terciarios.

Tal y como se ha explicado anteriormente, este artículo debe pasar al documento de la Ordenación Estructural.

No se considera subsanado.

- **Se ha reordenado el contenido de los textos de normativa estructural y pormenorizada, reservando para la primera las definiciones y determinaciones de los contenidos e incluyendo únicamente en la segunda aspectos complementarios de aquellos.**

38. Artículo 123. “Porción de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación” en RAA. Se deberá tener en cuenta el artículo 187 “Asentamientos Agrícolas, Criterios de Reconocimientos y Delimitación” (ND) del PIOLP, apartado 2.b, que establece que la edificación se dispondrá preferentemente entre los 10 y 25 m. del eje del camino de referencia, salvo distancias menores justificadas en las características del Asentamiento.

El Art. 123, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación, pasa a ser el Art. 104, Posición de la Edificación en la Unidad Apta para la Edificación. Se recoge parte de lo establecido en el Art. 187, Asentamientos Agrícolas, Criterios de Reconocimiento y Delimitación del PIOLP. En el PIOLP se establece que “salvo distancias menores justificadas en las características del asentamiento” mientras que en este artículo se establece “siempre en la zona de la parcela que presente menor valor agronómico”.

No se considera subsanado.

- **El artículo 146, “Posición de la edificación en la unidad apta para la edificación en asentamiento agrícola (RAA)” ha pasado a quedar integrado en la normativa de ordenación estructural. Se ha modificado su redacción sustituyendo “siempre en la zona de la parcela que presente menor valor agronómico” por “salvo distancias menores justificadas en las características del asentamiento y siempre que no afecte a suelo de mayor valor agrícola”.**

42. Artículo 133. Condiciones de Ocupación y de Edificabilidad en Asentamiento Rural Simple y Complejo (RAR). Se deben establecer parámetros de ordenación para todos los usos admitidos, así como para la coexistencia de varios usos en la UAE.

El Art. 133, Condiciones de Ocupación y de Edificabilidad en Asentamiento Rural Simple y Complejo (RAR), pasa a ser el Art. 115, Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamiento Rural. Se establecen nuevos parámetros:

* En los Asentamientos Rurales cuya parcela es inferior a 500 m² no se puede admitir el uso turístico, por lo que se debe modificar el cuadro del punto 1 quitando tanto la UAET como la ocupación para uso turístico.

* En el punto 6, se establecen los parámetros para el caso de la coexistencia del uso residencial con el uso de Actividades Económicas, Productivas, Logísticas y de Almacenamiento en las categorías I y II (existente, pues se prohíbe su ampliación). Para la UAE se establecen 230 m², no pudiendo pasar de 180 m² para uso residencial, pero si la UAE tiene mayor superficie que la mínima establecida, podrá llegar a los 350 m² construidos, siendo la superficie máxima

construida para uso residencial establecida en el apartado 2 anterior 0,30 m²c/m²s. No parece razonable que para una parcela de 600 m² se puedan construir 230 m² y para una parcela de 601 m², 350 m². Se debe aclarar esta cuestión.

* Se deberá aclarar esta misma cuestión en el punto 7.

* En el punto 8, referido a las edificabilidades se debe aclarar si la UAE es superior a la mínima, lo mismo que lo dicho anteriormente para el punto 6.

* En el punto 10 referido a la coexistencia del uso residencial con el uso de Actividades Económicas Terciarias en la categoría de oficinas, se establece la misma normativa que en el punto 6. teniendo en cuenta que el uso de oficinas, de acuerdo al cuadro de uso, es compatible autorizable con limitaciones, se deberá regular dichas limitaciones.

No parece razonable que para una parcela de 300 m² se puedan edificar 230 m² y para una de 301 m² se puedan edificar 350 m².

Estas cuestiones deben se aclaradas.

* Los puntos 7, 9, 11, 13 y 15 remiten al punto 3. Cuando la parcela sea mayor que la UAET mínima establecida. Este punto 3 se refiere a la coexistencia del uso turístico con el residencial y no con los usos a que se refiere este apartado.

* El punto 12 establece normativa para el caso de que coexista el uso residencial con el uso primario no extractivo estabulado, pero en el mismo punto se dice que está prohibido dicho uso, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación. Por tanto, sobra la normativa urbanística establecida para la coexistencia de estos usos.

* El punto 13 establece normativa para el caso de que coexista el uso turístico con uso primario no extractivo estabulado, pero en el mismo punto se dice que está prohibido dicho uso, quedando las instalaciones preexistentes en situación de fuera de ordenación hasta la finalización de la actividad o cambio de titular, prohibiéndose su ampliación. Por tanto, sobra la normativa urbanística establecida para la coexistencia de estos usos.

* En el punto 17 se establece que computará a efectos de edificabilidad aquellos sótanos y semisótanos cuya altura a la cara inferior del forjado de planta baja sea superior a 1,20 m, y que se contabilizará el 100% de la superficie edificada en el sótano o semisótanos.

Este punto se contradice con el punto 3, Condiciones de Volumen y Formas de la Edificación. 3.1 Planta, apartado c) Sótano del Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación

que establece: “En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará 1,20 m sobre la rasante establecida para la medición de altura”.

Se debe aclarar esta discrepancia.

No se considera subsanado.

- **El artículo aludido en el informe pasa a ser el art. 84, “Condiciones de ocupación y edificabilidad en Asentamiento rural (RAR)” de las Normas de Ordenación Pormenorizada, eliminándose el uso turístico en parcelas de asentamientos rurales inferiores a 500m² y estableciendo un gradiente de edificabilidad en función de la superficie de parcela.**
- **En cuanto a la coexistencia del uso residencial y el uso primario no extractivo estabulado, los apartados 12 y 13 del artículo se refieren al uso primario no extractivo estabulado preexistente.**
- **Respecto al apartado 17 (ahora 16) se ha referido la altura de referencia a la cara superior del forjado.**

ANEXOS DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS

1. En todas las fichas se deben recoger las excepcionalidades que le sean de aplicación a cada Asentamiento Rural o Agrícola, y establecer si son Asentamientos Rurales Simples o Asentamientos Rurales Complejos.

Se elimina la referencia a Asentamientos Rurales Simples y Complejos, pasando a ser sólo Asentamientos Rurales.

En cuanto a las excepcionalidades, en todas la fichas se recogen: la misma justificación de la delimitación propuesta y los mismos parámetros de ordenación para estos usos, por tanto no hay excepcionalidades.

Se deberá establecer, en aquellos asentamientos afectados por determinadas zonas PORN del PIOLP, las medidas específicas de protección, así como la línea que delimite la zona objeto de protección.

No se considera subsanado.

- **Según lo dispuesto en los artículos 244.3 y 245.2 de las Normas del PIOLP, el planeamiento general delimita con precisión los asentamientos rurales, pasando el suelo sobre el que se desarrollan a quedar incluido en la Zona OT D.1.1**

2. En el punto 2. Ámbitos de Asentamientos Rurales, apartado 2.10. Santo Domingo, en el cuadro de Espacios Libres Públicos, Dotaciones y Equipamientos, no se pueden contabilizar los 514 m² destinados a uso comercial del RAR 7 La Verada, pues de acuerdo al artículo 247 Zona D1.1 Asentamiento Rural simple y Complejo, Usos (ND) del PIOLP, sólo se admite el comercio minorista existente. Por eso este ámbito de Asentamientos no cumpliría con la Directriz 63.d), en las reservas de suelo para Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.

En el Asentamiento Rural RAR 7 La Verada, se ha cambiado el uso de la parcela de 514 m² destinada a uso comercial, pasando a tener uso socio-cultural.

En el apartado 2.10 Santo Domingo no se ha recogido en el Cuadro de Espacios

Libres, Dotaciones y Equipamientos esta parcela, por lo que se deberá corregir.
Una vez incorporada esta parcela al ámbito de Santo Domingo cumple sobradamente con la Directriz 63.d), en cuanto a las reservas de suelo.
No se considera subsanado.

- **Se ha reordenado el contenido de los textos de normativa estructural y pormenorizada, reservando para la primera las definiciones y determinaciones de los contenidos e incluyendo en la segunda únicamente aspectos complementarios de aquellos.**

5. En todas las fichas de los Asentamientos Agrícolas, en el apartado de justificación, se establece:
- *“La delimitación recogida del asentamiento agrícola que nos ocupa, se ha realizado sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes, definiéndose estrictamente el perímetro del área de explotación agropecuaria vinculada a las edificaciones de carácter residencial, y evitándose en la medida de lo posible la extensión hacia el exterior.*
 - *Los asentamientos agrícolas delimitados, se justifican en la medida de la reactivación de la actividad agrícola en el municipio, reconociéndose las edificaciones existentes y prohibiéndose la construcción de nuevas edificaciones de uso residencial.*
 - *El RAA posibilita que las viviendas existentes se consoliden y que aparezcan nuevas viviendas unifamiliares asociadas a la agricultura y ganadería tradicional (motor principal del desarrollo económico del municipio).”*

Al respecto:

1. Existen contradicciones en esta justificación pues en los Asentamientos Agrícolas no se prevén nuevas viviendas.

Se elimina en el Cuadro Justificación de todos los Asentamientos Agrícolas el último párrafo, sustituyéndolo por “El RAA posibilita que las viviendas existentes se consoliden y que aparezcan nuevas viviendas unifamiliares asociadas a la agricultura y ganadería tradicional (motor principal del desarrollo económico del municipio). Se mantiene el tercer párrafo en el que se prohíben las construcciones de nuevas edificaciones de uso residencial, por lo que siguen habiendo contradicciones.

No se considera subsanado.

- **En el Cuadro Justificación de todos los Asentamientos Agrícolas se mantiene ahora el párrafo aludido relativo a la consolidación de las viviendas existentes y la implantación de nuevas viviendas, eliminando el párrafo en el que se prohibía la construcción de nuevas edificaciones de uso residencial.**

2. Se han grafiado y contabilizado como viviendas edificaciones de muy pequeño tamaño (menores de 20 m²) y alguna de la que sólo quedan los cimientos (Catela 1).

Se mantiene grafiada como vivienda existente las mismas de una edificación de la que sólo quedan los cimientos y alguna pared (PONER FOTO).

- Se ha corregido la consideración como vivienda de las edificaciones aludidas en el informe.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Con respecto a los volúmenes de Estudio Económico y Financiero I y II y la Memoria de Sostenibilidad Económica se realizan una serie de observaciones estrictamente formales, entendiendo los técnicos que suscriben, que este es el alcance al que pueden llegar estas dentro de un marco competencial:

2. La obtención de suelos para sistemas locales, de acuerdo al artículo 163 “Inactividad Administrativa en la Expropiación”, es de tres años; es por ello que se deben revisar todas las fichas de estas actuaciones que prevén mayores plazos de adquisición del suelo.

Se modifica en las fichas la programación de las diferentes actuaciones, donde se deben obtener los suelos para sistemas locales, estableciéndose en el primer quinquenio.

Al respecto se debe dejar claro que es en el tercer año del primer quinquenio.

- En el apartado 8.5.1. del Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación se ha corregido el plazo para la adquisición de suelo para obras públicas ordinarias, quedando ahora redactado de la siguiente manera: “La obtención de los suelos para sistemas locales, de acuerdo al artículo 163 “Inactividad Administrativa en la Expropiación” del TRLOTENC, es de tres años, por lo que ésta se realiza antes del tercer año del primer quinquenio establecido para la programación de las diferentes actuaciones.”

ALTERACIONES INTRODUCIDAS EN EL NUEVO DOCUMENTO QUE CONTIENE LAS CORRECCIONES DE LOS REPAROS DEL ACUERDO DE LA PONENCIA TÉCNICA DE FECHA 5 DE MAYO DE 2013, Y LAS ESTABLECIDAS EN EL INFORME DE COMPROBACIÓN DE DICHS REPAROS EMITIDO POR ESTE SERVICIO CON FECHA 3 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

En el nuevo documento se han producido cambios en la categorización de suelo:

- ◆ De Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado.
- ◆ De Suelo Urbano Consolidado a Suelo Rústico.
- ◆ De Suelo Rústico de Asentamiento Rural a Suelo Urbano Consolidado.
- ◆ De Suelo Rústico de Asentamiento Rural y Agrícola a otras categorías de Suelo Rústico.

La mayor parte de los cambios se han debido, por una parte en Suelo Urbano Consolidado para cumplir con el Art. 51, Suelo Urbano Categorías, de la Ley 1/2000 y, por otra parte, debido a los ajustes de los Asentamientos Rurales y Agrícolas.

En este documento se categorizan dos nuevos suelos urbanos no consolidados ordenados: SUNC 49.1 y SUNC 49.2.

Se modifica tanto el documento de la Normativa de la Ordenación Estructural como el de la Ordenación Pormenorizada para adaptarse, entre otros, a los usos del PIOLP.

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. En el apartado 4.1, Descripción y Justificación de las Medidas Ambientales, en su apartado 8, se establecen medidas ambientales específicas para aquellos lugares o categorías de suelo en ámbitos especialmente sensibles.

En el primer cuadro con referencia a los Asentamientos Agrícolas, RAA 9 Briesta y RAA 10 La Trapera, se establece el crecimiento cero, ciñéndose a trabajos de conservación, restauración y rehabilitación de los elementos existentes, ésto no se corresponde con las fichas de estos asentamientos, donde se permite tanto nuevas viviendas como edificaciones de turismo rural, así como otros usos con sus correspondientes construcciones.

- En el Anejo de asentamientos agrícolas se han corregido las correspondientes al RAA-9 Briesta y al RAA-10 La Trapera.

2. En el apartado 5.1.5, Cuadro Resumen de los Ámbitos Urbanísticos de Suelo Urbano, se establece que la superficie del Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural Nuestra Señora de la Luz es de 2,78 HA, es decir, se mantiene la misma superficie del documento anterior. Teniendo en cuenta que el ámbito ha disminuido, se deben revisar estos números y adaptarlos al ámbito ahora delimitado.

- Se ha corregido la superficie del Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural Nuestra Señora de la Luz.

3. La Ordenación Pormenorizada de los Suelos Urbanos No Consolidados del apartado 5.2, no deben estar en la Memoria de Ordenación, sino en los Ficheros de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, donde ya vienen recogidos.
4. En el apartado 5.3, Desarrollo de la Ordenación del Suelo Urbanizable, se deben establecer los parámetros urbanísticos necesarios para su desarrollo.

- En el apartado 5.3. se han introducido los parámetros urbanísticos para el desarrollo del suelo urbanizable.

5. En el apartado 5.6.2, Coeficientes de Ponderación y Justificación de los mismos, se repiten en el Art. 134.2, Condiciones para la Concreción del Aprovechamiento Urbanístico de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada. Se debe aclarar esta cuestión.

- **En reuniones con los servicios técnicos del Cabido se ha decidido mantener los coeficientes de ponderación tanto en la Memoria de Ordenación como en la Normativa de Ordenación Pormenorizada.**

6. El cuadro del apartado 5.7.3, Conclusiones, contiene errores en el apartado de población potencial ponderada en Suelo Urbano y Asentamientos Rurales.

- **Se han corregido los errores detectados en el el apartado 5.7.3. relativos a la población ponderada en Suelo Urbano y Asentamientos Rurales.**

7. No consta en el documento que se tramita referencia alguna al cumplimiento de lo dispuesto en las Disposiciones Adicional Primera y Transitoria Undécima, ambas del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en cuanto a la elaboración del preceptivo Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento, así como aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del citado Decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la [Ley 19/2003, de 14 de abril](#), por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 de este Texto Refundido si este plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, que se integrarán, en la medida en que ello sea posible, en los catálogos a los que se alude en la disposición adicional primera de este Texto Refundido, a los que también se incorporarán las relaciones de edificaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con un nuevo planeamiento.

- Según consta en el apartado 5.10 de la Memoria de Ordenación del PGO: *“En el término municipal de la Villa de Garafía no se incluyó ninguna vivienda en el Catálogo comprensivo de Edificaciones Censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero. En cualquier caso, el PGO ha realizado un análisis territorial, de modo que, aquellas viviendas que no quedaron comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento en el planeamiento vigente (NNS 1999), o que, aun en estos supuestos resultaran disconformes con el nuevo planeamiento (PGO), así como aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 del TRLOTENC, si este plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado, ha recogido, en la medida de lo posible, dentro de la ordenación estructural, en las nuevas delimitaciones realizadas de los asentamientos rurales y agrícolas, gran parte de las citadas edificaciones, o aquellas que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con el nuevo planeamiento (PGO).”*

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

7. En el Art. 56, Condiciones para las Construcciones e Instalaciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario, apartado 7, Condiciones Generales de las Construcciones vinculadas directamente a la explotación, apartado b.1), se establece, referido al acceso que “todas las edificaciones en Suelo Agrícola se dispondrán entre 10 m y 50 m de dicho acceso”, y en el apartado c) se establece que “todas las construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario se retranquearán al menos 5 m medidos a la arista exterior de cualquier vía pública, excepcionando los depósitos de agua y los estanques, cuyo retranqueo es de 2 m, pudiendo reducirse previo acuerdo entre colindantes”.

Este último apartado, que contradice al apartado b.1), establece excepcionalmente que no se contemplan en el Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario (NAD) del PIOLP.

- **Se ha corregido el artículo 59, “Condiciones para las construcciones e instalaciones admitidas en suelo agrícola y agropecuario vinculadas a las explotaciones agropecuarias”.**

8. En el Art. 57, Condiciones Específicas para los Cuartos de Aperos, se establecen condicionantes que no se dan en el Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario del PIOLP, entre ellos los retranqueos mínimos a vías (5 m). El segundo apartado c) debe coincidir en su redacción con el apartado 4.a) del Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario (NAD) del PIOLP.

- **Se ha corregido el artículo 60, “Condiciones específicas para los cuartos de aperos”, asemejándolo en mayor medida a lo dispuesto en el artículo 185 PIOLP.**

9. En el Art. 58, Condiciones Específicas para las Bodegas Artesanales, se establecen condicionantes que no se dan en el Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario del PIOLP, entre ellos los retranqueos mínimos a vías (5 m). El segundo apartado c) debe coincidir en su redacción con el apartado 4..d) del Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario (NAD) del PIOLP.

- **Se ha corregido el artículo 61, “Condiciones específicas para las bodegas artesanales” asemejándolo en mayor medida a lo dispuesto en el artículo 185 PIOLP.**

10. En el Art. 59, Condiciones Específicas para los Almacenes Agrícolas, se establecen condicionantes que no se dan en el Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario del PIOLP, entre ellos los retranqueos mínimos a vías (5 m). El segundo apartado c) debe coincidir en su redacción con el apartado 4.e) del Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario (NAD) del PIOLP.

- **Se ha corregido el artículo 62, “Condiciones específicas para los almacenes agrícolas”, asemejándolo en mayor medida a lo dispuesto en el artículo 185 PIOLP.**

11. No se desarrolla un apartado con las condiciones específicas para los establos o edificaciones ganaderas complementarias a la actividad agrícola o especializadas. La normativa de esta actividad se desarrolla en el Capítulo VI, Usos Primarios, Sección 1ª, Usos Primarios No Extractivos, Art. 97, Categorías de los Usos Primarios No Extractivos, y desde el Art. 101 hasta el 110. Debería desarrollarse en esta parte del documento, dado que el mismo viene recogido en el Art. 56, Condiciones para las Construcciones e Instalaciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario, apartado 6.

- **Por imposición del Cabildo de La Palma, la normativa que regula las condiciones específicas para los establos o edificaciones complementarias a la actividad agrícola principal se contiene en los artículos 114, 115 y 116 de las Normas de Ordenación Estructural.**

12. En el Art. 61, Edificaciones Agrícolas No Vinculadas directamente a la Actividad de las Explotaciones, en su apartado 2 se establecen excepciones que no se recogen en el Art. 186, Edificaciones Agrícolas No Vinculadas directamente a la Actividad de las Explotaciones del PIOLP, consistente en el aumento del 10% de la edificabilidad. En el apartado 2, para este tipo de edificaciones sólo se admiten las actuaciones de conservación y mantenimiento (VER).

- **Se ha corregido el artículo 64, “Edificaciones agrícolas no vinculadas directamente a la actividad de las explotaciones”.**

13. El Art. 65, Condiciones Específicas para los Estanques, Depósitos de Agua, Aljibes y Balsas propias de una finca vinculada al uso agropecuario, el apartado 1.a) establece unos retranqueos a linderos de 3 m y de 5 m a borde de caminos. Esto se contradice con el Art. 56, Condiciones para las Construcciones e Instalaciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario, apartado 7.c) que establece una excepción para los depósitos de agua y los estanques, fijando el retranqueo en 2 m, que se puede reducir, previo acuerdo de los colindantes.

- **Se ha corregido el artículo 68, “Condiciones específicas para los estanques, depósitos de agua, aljibes y balsas propias de una finca vinculada al uso agropecuario”.**

14. En el Título Octavo, Condiciones Generales de los Usos, se deben contemplar todos los usos admitidos por el PGO en el Suelo Rústico, los usos genéricos atribuibles a cada categoría (Art. 32.2.A.2 del TxRf), y los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable.

En el documento de la Ordenación Pormenorizada las definiciones y determinaciones tendrían carácter complementario de los contenidos de este documento (Art. 32.2.B.9 TxRf).

- **En el Título Tercero, “Condiciones Generales de los Usos” de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, se han contemplado todos los usos admitidos por el PGO en el Suelo Rústico, los usos genéricos atribuibles a cada categoría, y los usos característicos de las diferentes áreas de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable.**

15. El Art. 103, Condiciones de Implantación de las Instalaciones de Uso Ganadero Estabulado Explotación Familiar, en el apartado 2 se prohíbe el uso ganadero en los Asentamientos Rurales, pero en el apartado 5 se admite una superficie construida máxima para este uso en el Asentamiento Rural de 50 m². En el Cuadro Condiciones de Implantación según Categorías del Art. 107, Cuadro Resumen de las Condiciones Generales de Implantación de las Edificaciones destinadas al Uso de Ganadería Estabulada, también se prohíbe.

También se admite el uso en el Art. 122, Suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR) apartado 4.a.4).

Por lo que debe aclararse estas contradicciones.

- **En el artículo 114, “Condiciones de implantación de las instalaciones de uso ganadero estabulado, explotación familiar” se ha eliminado el apartado aludido en el que se permitía el uso ganadero estabulado en asentamientos rurales.**

16. Los artículos:

- 101 Condiciones Generales del Uso Ganadero, apartado 9.g);
 - 103 Condiciones de Implantación de las Instalaciones de Uso Ganadero Estabulado, Explotación Familiar apartado 6.
 - 104 Condiciones Generales de Uso Complementario, apartado 5.
 - 105 Condiciones Generales de Uso Profesional, apartado 5.
 - 106 Condiciones Generales de Uso Industrial, apartado 5,
- deben adaptar su altura a la definida en el Art. 185, Condiciones de Edificación para las Construcciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario (NAD) del PIOLP, apartado 4.d) “no se admiten alturas superiores a 4 metros en ningún tramo de sus fachadas”.

- Los artículos citados en el informe son ahora los artículos 112, 114, 115, 116 y 117. Se ha eliminado el apartado aludido del artículo 112 y el resto de artículos se han corregido de acuerdo a lo establecido en el artículo 185 PIOLP.**

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- 18.** En el Art. 39, Categorías del Uso de Equipamiento, falta la definición del uso sociocultural que viene recogido en el cuadro del artículo 35, Clasificación de los Usos.

- El artículo aludido en el informe ha quedado integrado en las Normas de Ordenación Estructural (artículo 91, “Categorías del uso de equipamientos”). En él se ha incluido la categoría de equipamiento sociocultural.**

- 19.** En el Art. 42, Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con Uso Sanitario- Asistencial (SAN-AST), Sociocultural (CUL), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP-Administración Pública), en su apartado 1 se establecen los parámetros tipológicos y volumétricos generales, y en los Arts. 43 Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con uso Deportivo (DEP) y Art. 44 Condiciones Particulares de la Parcela destinada a uso, Otros Servicios Públicos (OU-Cementerio) se establecen las condiciones particulares de la edificación en parcelas con uso deportivo (DEP) y otros servicios públicos (OU Cementerio).

En el cuadro del apartado 2 a) Admisibilidad de Usos, se dice que el uso principal es el determinado en los Planos de Zonificación y Ámbitos de Gestión de la Ordenación Pormenorizada. Al respecto se debe dejar claro, en cuanto a los Asentamientos Rurales, si es posible la introducción de estos equipamientos en parcelas que no estén zonificadas como tales, dado que no se aclara ni en la Normativa de la Ordenación Estructural, ni en la Normativa de la Ordenación Pormenorizada, así como si se establecen parámetros para fijar una edificabilidad máxima.

- **El artículo es ahora el 38, “Condiciones particulares de la edificación en parcelas con Uso Sanitario-Asistencial (SAN) y (ASI), Sociocultural (CUL) y (S), Religioso (REL) y Otros Servicios Públicos (AP – Administración Pública)”. En su apartado 3, así como en la regulación para cada tipo de equipamiento que se establece en los artículos siguientes, ha quedado regulada la admisibilidad del uso de equipamiento en los asentamientos rurales.**

20. En el Art. 43, Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con Uso Deportivo (DEP), tanto en el apartado 4.a.5 como en el apartado 4.b.5 la altura máxima de la cara superior del último forjado se debe adaptar a la establecida en la Norma 18 del Plan Territorial Especial de la Actividad Turística de la isla de La Palma.

- **El artículo es ahora el 39, “Condiciones particulares de la edificación con Uso Deportivo (DEP)”. Se ha adaptado la altura máxima de la cara superior del último forjado a lo dispuesto en la Norma 18 del Plan Territorial Especial de la Actividad Turística de la isla de La Palma.**

21. En el Art. 53, Condiciones Particulares para el Uso de Infraestructura Viaria, apartado 16, Condiciones Particulares para las Estaciones de Servicio, subapartado e.3), en el párrafo segundo existe una contradicción, pues en una línea se dice “...cuando se trate sólo de gasolineras” y en otra “...que incluya los usos complementarios”. Sobraría el “sólo”.

- **En el artículo que regula las condiciones particulares para las Estaciones de Servicio (ES) ha quedado integrado, como apartado j), en el artículo 101, “Condiciones particulares para el uso de infraestructura viaria” de las Normas de Ordenación Estructural, habiéndose eliminado el párrafo aludido en el informe.**

22. En el Art. 63, Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento Categoría I, en el apartado 1, Industria Ligera o Talleres Mecánicos (Categoría II.a.), se establece que en Suelo Urbano está prohibido la introducción de este uso, pero en el Art. 61, , Categorías del Uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento, en el apartado 2, Categoría II a), se establece que “estas industrias deben localizarse en ámbitos urbanizados, que conviene que están adyacentes a núcleos residenciales, si bien en tramos diferenciados”. Se debe aclarar esta discrepancia.

- **En el artículo 125, “Categorías del Uso Productivo, logístico y de almacenamiento” de la normativa estructural se ha reproducido la definición de la Categoría II.a que consta en el PIOLP, extensiva a los suelos urbanos y urbanizables. En el artículo 49, “Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría II” de la normativa pormenorizada se han acotado los suelos urbanizables de uso industrial como su ámbito de implantación, excluyendo los suelos urbanos.**

23. En el Art. 64, Condiciones de Uso Productivo, Logístico y de Almacenamiento, Categoría III, en su apartado 3, Condiciones Generales de las Categorías III a) y III b), en su párrafo tercero, se establece normativa para ámbitos con uso distinto al productivo, logístico y de almacenamiento para cualquier otra nueva edificación destinada a otros usos. Este párrafo no corresponde a este tipo de usos.

- En el artículo 50, “Condiciones del Uso Productivo, Logístico y de almacenamiento. Categoría III” se ha eliminado el párrafo aludido en el informe.

24. En el Art. 69, Condiciones de Uso Comercio Minorista (CO), en su apartado 2, Condiciones del Uso de Comercio Minorista, apartado c), establece una superficie máxima construida para este uso de 50 m², y en el mismo apartado se establece que “se preverá una reserva de aparcamientos para vehículos en proporción adecuada a la dimensión de la actividad. Teniendo en cuenta que la superficie máxima destinada a esta actividad es de 50 m², se debe establecer claramente el número de aparcamientos exigibles, es decir, una plaza de aparcamiento.

- En la letra e) del apartado 2 del artículo 133, “Condiciones del uso Comercio Minorista (CO)” de la normativa estructural se ha establecido claramente el número de aparcamientos exigibles (una plaza por cada 50 m² edificados).

25. En el Art. 71, Condiciones de Uso de Hostelería (HR), en su apartado 1d) se establece que el uso de hostelería puede contar con más plantas comunicadas internamente, admitiéndose como plantas complementarias la de semisótano y sótano. Se debe aclarar a qué se refiere con plantas complementarias y a qué uso se podrían destinar.

En su apartado 2, Condiciones del Uso de Hostelería en Suelo Rústico, subapartado d) se establece una parcela mínima de 3.000 m². Ésto se contradice con lo establecido en el Art. 56, Condiciones para las Construcciones e Instalaciones admitidas en Suelo Agrícola y Agropecuario, que en su apartado 2 establece que “no se autorizará ningún tipo de edificación en aquellas fincas que no se ajusten a las definidas como unidad mínima de cultivo por la legislación vigente, salvo medidas menores establecidas por el Plan Insular para los cuartos de aperos y bodegas artesanales. Así mismo, el cuadro del Art. 277 Matriz de Usos (NAD) del PIOLP “el uso de hostelería en aquellos suelos rústicos en los que se admitiría es “uso compatible autorizable con limitaciones”. En este caso se establece la misma normativa para todos los suelos rústicos donde se admite este uso.

- **Se ha modificado el apartado 1.d) del artículo 53, “Condiciones del uso de hostelería (HR)” de la normativa pormenorizada, eliminando el concepto de “planta complementaria” y estableciendo claramente los usos permitidos en sótanos y semisótanos.**
- **El apartado 2.e) del artículo 135, “Condiciones del uso de hostelería (HR)” de las Normas de Ordenación Estructural regula las condiciones del uso de hostelería en Suelo Rústico, imponiendo una superficie mínima coincidente con la unidad mínima de cultivo, salvo para la categoría de suelo rústico de asentamiento agrícola, donde la unidad apta para edificar es de 3.000m².**

26. En el Art. 72, Modalidades del Uso de Oficinas (OF), en su apartado b), Despachos Profesionales, se define como “...cuando el servicio es prestado por un profesional liberal e determinadas piezas de su propia vivienda o en local propio de superficie menor del 30% de la superficie útil de la vivienda. Al respecto esta superficie se debe referir sólo al caso de que se realice el servicio en la propia vivienda, tal y como se establece en el Art. 73, Condiciones del Uso de Oficina.

- **Se ha corregido el apartado b) del artículo 136, “Modalidades del uso de oficinas (OF)” de la normativa de ordenación estructural en el sentido apuntado en el informe.**

27. En el Art. 73, Condiciones del Uso de Oficina, apartado 2, Condiciones del Uso de Oficina en Suelo Rústico. El uso de oficinas en Asentamientos Rurales de acuerdo al Art. 277, Matriz de Usos (NAD) del PIOLP, es un uso compatible autorizable con limitaciones. En este caso no aparecen las limitaciones.

El apartado 2.b) establece que este uso se llevará a cabo en edificaciones destinadas a prestar servicios profesionales diversos, y el apartado 2.d) lo contradice, pues puede estar vinculado a la vivienda rural.

En el apartado 2.f) se debe establecer claramente el número de aparcamientos, pues no establece parámetros objetivos.

- **En el artículo 137, “Condiciones del uso de oficinas (OF)” de la normativa de ordenación estructural se ha añadido un apartado en el que se regulan las condiciones generales para la implantación del uso en asentamientos rurales, se ha eliminado la contradicción y se ha establecido un estándar de una plaza de aparcamiento por cada 60m² edificados.**

28. En el Art. 76, Condiciones del Uso Turístico, el Cuadro Resumen del punto 4 contiene errores (la norma 18.1a) del PTETLP, establece la medición de la altura a la cara superior del forjado).

- **Se ha corregido el cuadro resumen contenido en el artículo 141, “Condiciones del uso turístico” de la normativa de ordenación estructural.**

29. El Art. 81, Tipologías Edificatorias, en su apartado 4, hay una nueva tipología: Tipología con uso principal de actividades económicas. Al respecto esto no son tipologías. Se debe subsanar.

- **En el artículo 58, “Tipologías edificatorias” de la normativa pormenorizada se dividen las tipologías en función del uso que albergan, tomando como referencia la clasificación de uso establecida en el PIOLP.**

30. En el Art. 95, Condiciones de Altura de la Edificación Cerrada (EC), en su apartado 3 se establece que las construcciones por encima de la cubierta pueden ocupar la totalidad de la parcela, pero se prohíben los cuadros lavaderos, trasteros y además el Art. 36 del Anexo I de la Ordenación Pormenorizada, para la regulación de las condiciones generales de la edificación en su apartado c) establece que las cajas de escalera se retranquearán 3 m de la línea de fachada, tanto interior como exterior. Se considera un error de redacción.

En el apartado 5 se establece que las cubiertas serán planas e intransitables, por lo que está claro que no habrá construcciones por encima de la altura máxima.

- **El precepto aludido en el informe es ahora el artículo 72. En él se prohíbe, en su apartado 3, las construcciones por encima de la altura máxima con la única excepción de las cajas de escalera.**

31. En el Art. 103, Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Agrícola (RAA), el apartado 7 se debe completar aclarando que tampoco se permite la apertura de nuevos accesos para edificaciones de carácter residencial de nueva construcción.

En el apartado 9 se establece una ocupación máxima del 8%, teniendo en cuenta que la posibilidad de ocupación es de hasta 200 m² construidos no sería posible dicha ampliación. Sería más razonable establecer la ampliación de las edificaciones existentes hasta el 10% de la ocupación, que coincide con la edificabilidad máxima de la UAE de 3.000 m² que está establecida en 300 m² construidos.

En el apartado 10 se propone la misma solución que en el apartado 9.

- **El artículo 145, “Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en asentamiento agrícola (RAA)” integra ahora la normativa de ordenación estructural. Se ha corregido prohibiendo la apertura de nuevos accesos para edificaciones residenciales de nueva construcción.**

- **En el artículo 148, “Condiciones de ocupación y de edificabilidad en asentamiento agrícola (RAA)” del mismo texto normativo se establece una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la unidad apta para la edificación en uso residencial (U.A.E.) y de en un 23,33% de la superficie total de la unidad apta para la edificación en uso turístico (U.A.E.T.).**

32. En el Art. 104, Posición de la Edificación en la Unidad Apta parra la Edificación en Asentamiento Agrícola (RAA), el apartado 1 establece que la edificación se separará como mínimo 10 m del eje del camino situándose preferentemente entre los 10 m y 25 m del eje del camino de referencia, y siempre en la zona de la parcela que presente menor valor agronómico.

Al respecto, en el Art. 187, Asentamiento Agrícola, Criterios de Reconocimiento y Delimitación del PIOLP, apartado f) se establece que “la edificación se dispondrá preferentemente entre los 10 y 25 m del eje del camino de referencia, salvo distancias menores justificadas en las características del Asentamiento”.

Por lo que queda claro que la edificación no se puede colocar en cualquier lugar de la finca, aunque presente menor valor agronómico.

- **El artículo que regula la posición de la edificación en la unidad apta para la edificación en asentamiento agrícola (RAA) integra ahora la normativa de ordenación estructural (artículo 146), habiéndose corregido en el sentido indicado en el informe.**

33. En el Art. 109, Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de la Edificación y de los Usos en Asentamientos Agrícolas (RAA):

1. En el apartado referido al RAA 1 Carmona, se establece que la cubierta será plano o inclinada a dos o cuatro aguas, mientras que en la ficha del asentamiento se establece que será “preferentemente inclinada”. En el resto de los Asentamientos Agrícolas la cubierta será “preferentemente inclinada”.
2. En el Cuadro Resumen de las Condiciones de los Usos en Asentamientos Agrícolas, se establece una parcela mínima de 2.000 m² para los cuartos de aperos y de 1.000 m² para las bodegas artesanales. De acuerdo al Art. 187, Asentamientos Agrícolas, Criterios de Reconocimiento del PIOLP, apartado 2.d) (NAD) la superficie mínima de la unidad apta para la edificación se establece en 3.000 m² sin que se establezca excepción para ningún uso.

- **En el cuadro contenido en el artículo 151, “Cuadro Resumen de las Condiciones Particulares de la Edificación y de los usos en Asentamientos Agrícolas (RAA)” de la normativa de ordenación estructural, se ha modificado el parámetro “Cubierta”, estableciendo que será preferiblemente inclinada a dos o cuatro aguas.**

34. En el Art. 112, Condiciones de la Unidad Apta para la Edificación en Asentamiento Rural (RAR), se deben recoger los parámetros para los usos de equipamiento, así como si se pueden introducir en los asentamientos nuevos equipamientos privados.

- **El uso de equipamientos ha quedado regulado, para cada categoría, en el Capítulo II ‘Uso de Equipamientos’ del Título Tercero ‘Condiciones Generales de los Usos’ de la normativa de ordenación pormenorizada de manera conforme a la apuntada en el informe.**

35. En el Art. 115, Condiciones de Ocupación y Edificabilidad en Asentamiento Rural (RAR), se deben recoger los parámetros para los usos de equipamiento, así como si se pueden introducir en los asentamientos nuevos equipamientos privados.
1. En varios apartados se establecen para el caso de la coexistencia de varios usos que en caso de parcela con superficie mayor a la UAE, la superficie máxima edificable sobre rasante es de 350 m² construidos. Se deberá modular la relación entre la UAE y la superficie máxima edificable, por ejemplo, en una parcela 601 m² puede tener 350 m² (punto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15).
 2. En el apartado 12 se establece normativa para la coexistencia del uso residencial con el uso primario no extractivo estabulado existente, pero en el mismo punto se establece que el uso ganadero estabulado está prohibido en el asentamiento rural. No es coherente establecer normativa de edificabilidad para uso prohibidos.
 3. En el apartado 13 se establece normativa para la coexistencia del uso turístico con el uso extractivo estabulado existente, pero en el mismo punto se establece que el uso ganadero estabulado está prohibido en el asentamiento rural. No es coherente establecer normativa de edificabilidad para usos prohibidos.
 4. En el apartado 17 se establece para que los sótanos y semisótanos no computen a efectos de edificabilidad, que en ninguna de sus fachadas la altura de la cara inferior del forjado de planta baja sea superior a 1,20 m. Ésto se contradice con lo establecido en el punto 3.1.c) del Anexo I, que establece para las plantas sótano que para ser considerados como tal en ningún caso la cara superior del forjado de techo supere 1,20 m y en el punto 3.1.d) para la planta semisótano que no supere el 1,40 m.

- **El precepto aludido es ahora el artículo 84 de la normativa pormenorizada. Se ha modulado la relación entre la UAE y la superficie máxima edificable sobre rasante. El uso primario no extractivo estabulado mencionado en el informe es el existente, que queda en situación legal de fuera de ordenación. Se ha modificado el apartado 16 del artículo, referenciando a la carta superior del forjado de planta baja la altura de 1,20 metros.**

36. En el Art. 120, Condiciones de la Parcela de la Edificación Industrial (IN), en su apartado 3 se establece que los retranqueos serán los indicados en los planos correspondientes al ámbito de implantación. Este punto debe estar en el Art. 121, Posición de la Edificación en la Parcela (IN), con el cual se contradice.

- **El precepto aludido en el informe es ahora el artículo 89. Se ha eliminado en él el apartado 3.**

37. Disposiciones Transitorias.

Al respecto sólo existe una. PRIMERA: Del régimen aplicable a las instalaciones, construcciones, edificaciones preexistentes. En el primer párrafo de esta disposición se dice: “En función de las situaciones descritas en la Disposición anterior...” No se sabe a qué situaciones se refiere, dado que no existe una Disposición anterior.

- **Se ha corregido el texto indicado**

38. Anexo I de la Ordenación Pormenorizada para la Regulación de las Condiciones Generales de la Edificación.

- 1.1. Parcela Residual, se le ha añadido al final del texto: "...o incumple con la longitud mínima de lindero frontal". Debe ir a continuación de: "Se considera parcela residual aquella cuya superficie es inferior a la mínima establecida por el PGO o incumple con la longitud mínima de lindero frontal"

- **Se ha corregido el texto indicado**

FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN.

39. Suelo Urbano Consolidado Santo Domingo:

- a) En el Cuadro Resumen del Desglose de Superficie en el Suelo Urbano Consolidado de Santo Domingo, existe un error al asignarle a la parcela destinada a comercio minorista una edificabilidad de 2,40 m²/m² y con edificación cerrada dos plantas correspondiéndole, de acuerdo al cuadro de desglose parcelario, una edificabilidad de 1,60 m²/m².

- **A dicha parcela se le ha asignado una edificabilidad de 1,60**

- b) En alguno de los cuadros de desglose parcelario aparece un asterisco (*) delante de las referencias, sin que se explique el significado del mismo.

- **Se ha dado significado a pie de tabla al asterisco mencionado en el informe**

- c) En el Cuadro de Sistema de Equipamiento y Dotaciones en el M 20, SG-DEP - 49.3, se establece una edificabilidad de 1,20 m²/m². La edificabilidad, acuerdo a la ficha que lo desarrolla y al Art. 43 Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con Uso Deportivo (DEP), es de 0,20 m²/m².

- **Se ha corregido la edificabilidad asignada a la parcela M-20, estableciéndola en 0,20 m²/m²**

40. El Sistema General Deportivo SG-DEP-49.3, en el apartado referido a las Condiciones de la Ordenación, Parámetros Tipológicos y Volumétricos, remite al Art. 145.1.b) de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada. Dicho artículo no existe, debe remitirse al Art. 43, Condiciones Particulares de la Edificación en Parcelas con Uso Deportivo (DEP).

- **Se ha remitido el SG-DEP-49.3 al artículo correcto.**

41. Plan Especial de Protección de SUCIC de Santo Domingo (PEP 49.1):

- a) La Ficha de Zonificación y Ámbitos de Gestión delimita al SUCIC erróneamente, pues incluye parte del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-UA 2.

- Se ha corregido la ficha de Zonificación y Ámbitos de Gestión correspondiente al SUCIC

- b) En la Ficha de Superficie del Plan Especial de Protección PEP-49.1, se mantiene la misma superficie remitida a Plan Especial del documento anterior, siendo en el nuevo documento menor al pasar parte del suelo a Suelo Urbano No Consolidado SUNC-UA 2.

- Se ha corregido la superficie aludida en el informe

- c) En la Ficha de las Condiciones Generales y Justificación del PEP, no queda claro cuál es el objetivo del PEP, pues en unos puntos se establece que es un ámbito de ordenación directa y en otro se dice que el desarrollo o concreción de la ordenación pormenorizada se remite a este Plan Especial, y en la Ficha de Condiciones de Carácter Ambiental, se remite al Plan Especial la regulación de las condiciones estéticas de las edificaciones no catalogadas y la concreción, en su caso, de las condiciones que deben cumplir las edificaciones protegidas.

- Se ha corregido y ampliado la ficha de las Condiciones Generales y Justificación del PEP

- d) En la Ficha de Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación pormenorizada, se establecen, entre otras, condiciones para el espacio libre colindante por el Norte con la actual Plaza de la Iglesia, encontrándose dicho suelo fuera del ámbito del Plan Especial.

- Se ha corregido la ficha de las Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación pormenorizada, eliminando las condiciones para el suelo exterior al ámbito.

UNIDADES DE ACTUACIÓN.

- 42.** Tanto en la UA 1 como en la UA 2 se debe dejar claro en las Condiciones de Ordenación y de Carácter Ambiental, que el número de aparcamientos fuera de la red viaria será al menos de uno (1) para cada vivienda y uno por cada cien metros cuadrados construidos (100 m²) de otros usos.

- Se han corregido y ampliado las Condiciones de Ordenación y de Carácter Ambiental de las UA1 y UA2 en el sentido indicado en el informe.

43. En el Cuadro Resumen de los Suelos Urbanos No Consolidados UA 1 y UA 2, existe un error en la superficie edificable máxima (m²c) del SUNC 49.2 Santo Domingo, por lo que se debe subsanar.

- **No se observa ningún error en el cuadro.**

44. En las Fichas de los Suelos Urbanizables de los Sectores ZSI-50.2 y ZSI-50.1 San Antonio del Monte, se establecen condiciones para la gestión de residuos que no vienen establecidos en la ficha del ZSI-50.3 Silba, en Santo Domingo.

- **Se han eliminado las condiciones para la gestión de residuos el ZSI-50.1 y ZSI-50.2, estableciéndolas en el ZSI-50.3 Silba por tener más sentido, en atención al uso que en él se va a desarrollar.**

45. En las Fichas de los distintos Sistemas Generales, en el Cuadro Referencias Catastrales de las Parcelas Pendientes de Adquisición, se deben eliminar las parcelas de propiedad municipal, pues ya están adquiridas.

- **Se han eliminado las parcelas de propiedad municipal del cuadro de referencias catastrales de las parcelas pendientes de adquisición de las fichas de los distintos Sistemas Generales.**

ANEJO DE ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS.

46. Los cuadros del apartado 2, Ámbitos de Asentamientos Rurales:

- * 2.1 Franceses
- * 2.2 D. Pedro
- * 2.3 Roque Faro
- * 2.4 La Mata
- * 2.5 Llano Negro
- * 2.6 Hoya Grande
- * 2.7 El Castillo
- * 2.8 Las Tricias
- * 2.9 Cueva del Agua
- * 2.10 Santo Domingo

Contiene errores y omisiones de espacios existentes y previstos.

- **Se ha corregido la tabla aludida.**

47. En la Ficha del Asentamiento Agrícola RAA 9 Briesta, no se recoge ninguna vivienda turística existente, pero en los planos se recoge una, por lo que se deberá aclarar este

extremo.

- Se han corregido los planos, eliminando la vivienda turística existente aludida.

48. En las fichas de aquellos Asentamientos Agrícolas en los que debido a las zonas PORN del PIOLP se considere prohibido, tanto el uso residencial como cualquier otro uso, se deberá grafiar la línea que delimita dichas zonas PORN, así como establecer las medidas ambientales específicas que afecten a dichas zonas.

- En las fichas de aquellos Asentamientos Agrícolas en los que debido a las zonas PORN del PIOLP se considere prohibido, tanto el uso residencial como cualquier otro uso, se ha grafiado la línea que delimita dichas zonas PORN. Además, se han establecido las medidas ambientales específicas que afecten a dichas zonas.

49. En la mayor parte de los Asentamientos Agrícolas no se prevén plazas turísticas, ni existe ninguna, pero se da normativa al respecto en todas ellas con posibilidad de traslado de carga.

- Se prevén plazas turísticas en una gran parte de los asentamientos agrícolas, para los que se redacta normativa al respecto. En cuanto al mecanismo de traslado de carga, ha quedado eliminado del Plan General de Ordenación.

50. En todas las Fichas de los Asentamientos Agrícolas se establece una superficie global máxima edificable en el Asentamiento. Teniendo en cuenta que las viviendas pueden llegar a 300 m², que la superficie máxima por UAE de uso turístico es de 580 m² y que se permiten otras edificabilidades destinadas a otros usos compatibles, que se sumaría a la edificabilidad residencial, no parece razonable establecer una superficie global máxima edificable en los asentamientos, sino la que salga del cumplimiento de la normativa.

- Se ha eliminado el parámetro correspondiente a la superficie global máxima edificable.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

51. La nueva Ficha del Viario V-49.8 en Santo Domingo, recoge parte de un viario paralelo a la Avenida Díaz y Suárez que no aparece en ningún plano.

- Se han corregido los planos de ordenación, en los que ya figura el viario V-49.8.

52. La nueva Ficha del Sistema General de Telecomunicaciones SG-T-50.2 aplica una valoración al suelo de 15 €/m², encontrándose en un Suelo Rústico de Protección Paisajística.

- Se ha corregido la valoración del suelo del SG-T-50.2.

53. En la ficha del Sistema General de Infraestructura Eólica Salva Tierra, SG-IE 50.2 no se valora la obtención del suelo.

- Se ha corregido la del SG-IE-50.2, valorando la obtención del suelo.

En Santa Cruz de La Palma, octubre de 2018



Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

DILIGENCIA.- Que extendiendo yo, la Secretaria-Acctal., para hacer constar que el presente bloque de documentos, sellados y numerados del 01 al 49 , integran el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía conteniendo las correcciones de observaciones efectuadas en el Acuerdo de COTMAC de fecha 30 de noviembre de 2016 y tomadas en conocimiento por el Pleno de la Corporación en sesión Extraordinaria de fecha **06 de mayo de 2019.**

Villa de Garafía a **07 de mayo de 2019.**

LA SECRETARIA-ACCTAL.,

Fdo.: Nieves Yolanda Pérez Lorenzo

