



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Luis Simón Díaz

REGISTRO:fecha 21-abril-08
número 4015**Nº ORDEN****0068****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que prácticamente todas las parcelas colindando con el Camino Nicolás Brito están categorizadas en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-TJ4, menos la suya que se encuentra en la categoría de Rústico de Protección Agraria (RPA-3.8). Solicita, para poder construirse una casa, incluir su parcela al RAR-TJ4.
Situación catastral 14, parcela 725, superficie 1185 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET)

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-TJ4 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido confirma que la parcela en su integridad se encuentra vacía de edificación. Linda con el camino Nicolás Brito País, sobre el que se estructura una zona del asentamiento rural RAR-TJ4, no obstante constituye un espacio con potencialidad agraria, vacío de edificación, para la cual la categorización como asentamiento resultaría contraria a derecho, tal como ocurre con otras parcelas anexas de ese tramo del camino. Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-TJ4 para ese lugar, se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria, como es el suelo categorizado de RPA-3.8.

Que la parcela lince con viario estructurante resulta secundario frente la consideración de valores agrarios y de espacio vacío, tal como se conforma la finca en la actualidad.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye la totalidad de la parcela y otras hacia el sur, un espacio vacío de naturaleza agraria. Por tanto, procede que la totalidad de la parcela permanezca integrada en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la delimitación de categorías prevista en la aprobación inicial del PGO para ese lugar, tal que la parcela se encuentra totalmente integrada en un suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE: DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios para este lugar del camino Nicolás Brito País, poniendo de relieve el interés para su recuperación, por lo que procede la integración de la totalidad de la parcela en el suelo rústico de protección agraria. No procede la categorización de asentamiento rural de la parcela.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Amelia Gómez Jiménez

REGISTRO:

fecha 21-abril-08
número 4016

Nº ORDEN

0069

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que su parcela está categorizada por el PGO en Rústico de Protección Agraria. Argumenta que esta propiedad da frente a una pista, considerada de nivel 4, y que tiene plantada viña y todo preparado para plantar frutos menores así como árboles frutales. Solicita que su parcela y todo los demás que colindan con esa pista, se les incluye al suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-5.2)
Situación catastral Pol. 2, parcela 232, superficie 7.854 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento agrícola RAA-5.2 se consideran ajustadas a la normativa descrita. Un análisis detenido confirma que la parcela en su integridad se encuentra vacía de edificación y constituye un espacio netamente agrario vacío de edificación, para la cual la categorización como asentamiento resultaría contraria a derecho. Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento agrícola RAA-5.2 se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria, como es el suelo categorizado de RPA-3.30.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye la totalidad de la parcela un espacio vacío de naturaleza agraria. Por tanto, procede que la totalidad de la parcela permanezca integrada en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la delimitación de categorías prevista en la aprobación inicial del PGO para ese lugar, tal que la parcela se encuentra totalmente integrada en un suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

La categorización del RPA-3.30 ha reconocido valores agrarios para esta zona, presentes y potenciales, con determinación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su recuperación. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento agrícola RAA-5.2 para esa zona se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la ampliación de esta categoría para abarcar la propiedad.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, por razones de legalidad para la preservación de espacio vacío con valores agrarios, quedando la parcela enteramente en la unidad RPA-3.35.

Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:
Doña Amelia Gómez Jiménez

REGISTRO:
fecha 21-abril-08
número 4017

Nº ORDEN
0070

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:
La alegación expone que es propietaria de tres parcelas colindantes, de las cuales una está categorizada en Rústico de Asentamiento Rural, donde está su vivienda (RAR-M02), y colindando con esa anterior dos parcelas categorizadas en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.31). Argumenta que esta categorización no es la más acertada, dado que las parcelas en realidad forman un conjunto bien definido, y que con las dos categorías sobre un mismo bien se constituyera un grave perjuicio para sus intereses. Alega que favorecería la forma de asentamiento, que quedaría más regularizada y menos dentada. Solicita que se categorice las tres parcelas en Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M02). Situación catastral Pol. 2, parcelas 237, 238 y 239, superficie total 9.717 m2.

INFORME: Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

La parcela linda con el camino Las Manchas de Abajo, sobre el que se estructura una zona del asentamiento rural RAR-M02, y en el que se integra una parte de la parcela. No obstante la parte a poniente constituye un espacio netamente agrario y vacío de edificación, para la cual la categorización como asentamiento resultaría contraria a derecho. Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-M02 para ese lugar, se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria, como es el suelo categorizado de RPA-3.31.

La parte de parcela categorizada como RPA linda con viario no estructurante (antiguo camino), en cualquier caso resulta secundario frente a la consideración de valores agrarios y de espacio vacío, tal como se conforma la finca en la actualidad. Que el asentamiento disponga de una forma más regular o mas "dentada" tampoco tiene ninguna importancia, pues esa estética urbanística no está prevista en la legislación.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye parte de la parcela y otras hacia el poniente, un espacio vacío de naturaleza agraria.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la delimitación de categorías prevista en la aprobación inicial del PGO para ese lugar, tal que la parcela se encuentra en parte en asentamiento rural y otra en un suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del IPGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios para este lugar de Las Manchas de Abajo, poniendo de relieve el interés para su recuperación, por lo que procede mantener en suelo rústico de protección agraria la parte ya prevista de la parcela, sin que el RAR-M02 deba absorberla.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña M. Inodélbia Ramos Pérez

REGISTRO:

fecha 21-abril-08
número 4018

Nº ORDEN

0071

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca con dos edificaciones, Camino La Majada Nº 8, categorizada en el PGO en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.8). Lindando al Norte con el Asentamiento Rural RAR-T04, solicita que se incluya su finca en esta categorización.

Situación catastral Pol.3, Parcela 8, superficie 10.514 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola, está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y ciertos valores agrarios de espacio agrario antiguo (malpaíses de viñedos) cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola (RAA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con camino estructurante, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 para avanzar sobre espacio vacío, resultando irrelevante el hecho de dar a camino estructurante (La Majada).



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan Ramón Martín Rodríguez

REGISTRO:

fecha 22-abril-08
número 4093

Nº ORDEN

0072

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que su solar se encuentra entre dos edificaciones, una con seis plantas y otra con siete plantas, mientras el PGO le permite cinco plantas. Solicita, para la armonización del conjunto futuro, que le den la edificabilidad de seis plantas sobre rasante.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Aplicado a la parcela en cuestión, localizada entre la Avenida Doctor Fleming, se constata su cumplimiento, porque la parcela se encuentra en suelo urbano consolidado y con condiciones de solar.

El tratamiento previsto por el plan, se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana singular del casco urbano, con edificios preexistentes de diversa tipología, dos parcelas edificadas en altura (6 y 7 plantas) dando hacia la Avenida Doctor Fleming, en medio de los cuales se encuentra la parcela de referencia. Completan la manzana elementos singulares con protección patrimonial y el edificio institucional de correos y telégrafos, integrados en la parte del casco más representativa, Ayuntamiento, Iglesia, Plaza, etc.

Aunque este lugar urbano está totalmente conformado, precisamente el solar de referencia no se encuentra edificado según el planeamiento vigente, quedando algunas construcciones antiguas sin valor patrimonial. La edificación de este solar implicaría el acabado de la fachada urbana (tres edificios) de esa manzana hacia la Avenida Doctor Fleming.

Estas preexistencias condicionan la edificación del solar que resta, para configurar un paisaje urbano homogéneo, razón por la que las alturas de los dos existentes debe ser una referencia para el solar en cuestión.

En el PGO se había establecido una altura de 5 plantas para estas edificaciones de la manzana, como en el resto de la Avenida, aunque sin embargo los edificios existentes tienen seis y siete plantas hacia la Avenida.

No hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por las preexistencias de los dos edificios lindantes descritos, no se intente en lo posible regularizar las alturas de esa fachada urbana. Se considera que hay razones para considerar lo pedido (una planta más) con lo que se conseguiría igualar la cornisa del edificio del lado norte (hacia Fernández Taño), quedaría la torre de la esquina sur (hacia la calle Real) en situación de inadecuación urbanística.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Se considera que procede modificar la propuesta del PGO para ajustarla a la realidad del entorno urbano, considerando lo pedido de una plantas más (seis plantas) como altura límite de los edificios que dan hacia la Avenida Doctor Fleming.



116

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Andrés Concepción Simón

REGISTRO:

fecha 22-abril-08
 número 4094

Nº ORDEN

0073

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación solicita que su vivienda sea incluida en la lista de viviendas no amparadas por licencia. Aporta documentación de expediente sancionador por no ajustar la edificación de vivienda a la licencia concedida.

Situación catastral Pol. 24, parcela 4, superficie 6.627 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37



Construcción de UNA planta, destinada a vivienda, tal que según inspección ocular se ha podido apreciar que se encuentra en muy buenas condiciones constructivas, con un entorno de acceso y jardinería muy cuidado. Dispone de otra planta oculta en situación de sótano, por lo que se resultaría no computable. No existe recuperación de espacio agrario, permaneciendo el espacio antropizado de antiguo con matorral de colonización.

Dispone de antecedentes de concesión de licencia municipal para vivienda unifamiliar, a su vez modificada por otra licencia. Sobre esta construcción recaen expedientes de disciplina urbanística instados por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, concluidos con levantamiento de precinto de paralización de las obras. Dispone de expediente sancionador incoado por la APMUN, según resolución de 14 de marzo de 2008.

Sobre este expediente de edificación recaen una serie de actos administrativos que dan apariencia legal para acudir a la legislación que ampara ciertos procesos de regularización de edificaciones construidas con algún ilícito urbanístico. En particular con este sentido regularizador se dicta la Ley 4/2006 que modifica determinados preceptos del Texto Refundido de las Leyes del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN).

A la vista de la petición, procede la inclusión en el Censo del Decreto territorial 11/1997, a su vez recogido en la Disposición Adicional primera del TROTEN. El PGO ya contiene listado de las edificaciones censadas y propuesta de inclusión en el Catálogo previsto en dicha legislación.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación, de incorporar la edificación al censo de viviendas no amparadas por licencia. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

Procede la consideración de la alegación formulada, existe apariencia de legalidad que conduce a la consideración de lo solicitado, para incluir la vivienda en el censo previsto en la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Pedro Simón García

REGISTRO:

fecha 22-abril-08
número 4095

Nº ORDEN

0074

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en el lugar conocido por "El Arrendamiento", categorizada por el PGO en su mayor parte en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.1), y otra parte en Rústico de Protección Agraria (RPA-2.16). Solicita que la totalidad de su finca sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-4.1.

Situación catastral Pol. 12, parcela 227, superficie 5.642 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b.1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

El conjunto parcelario linda con camino, una parte muy regular y que dispone de construcción antigua (unos 4460 m²) están incluidos en el asentamiento agrícola RAA-4.1, otra parte que conecta con la anterior por el norte (unos 1180 m²) está en suelo rústico de protección agraria (RPA-2.16) y que la alegación demanda incluir en el RAA.

La división entre ambas categorías en el PGO se ha realizado en base a una clara división de valores apreciados de forma global y porque esa línea divisoria resulta nitida según pared linealaciente-poniente, siendo la propiedad en cuestión la que únicamente rebasa esa línea hacia el norte con una franja alargada de unos 1180 m².

Se concluye que la división de categorías realizada por el PGO se considera correcta, por estar ajustada a la realidad territorial de ese lugar donde se emplaza la finca.

La incorporación de la parte de parcela demandada en la alegación resultaría contraria al marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el RAA-4.1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, recogiendo un área con edificación residencial, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria (presente o potencial), como es el suelo categorizado como RPA-2.16.

Resulta irrelevante que la propiedad esté dividida en dos categorías de suelo

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) una parte de la parcela, y otra parte como suelo rústico de protección agraria (RPA).

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores agrarios para la zona donde se ubica la finca, poniendo de relieve el interés para su recuperación como tal espacio agrario, también hay ausencia de proceso de edificación residencial que pudiera otorgarle la condición de RAA. Por todo lo cual resulta improcedente el cambio a la categoría de asentamiento agrícola de la parte norte de la finca como pretende la alegación.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, aunque razones de legalidad para la preservación de espacio vacío con valores agrarios, imponen que la totalidad de la finca se integre en el suelo rústico de protección agraria en la unidad RPA-2.17, redelimitando el RAA-4.1 a bordes ajustados a las explotaciones agrarias y viviendas. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Jesús Ángel Simón García

REGISTRO:

fecha 22-abril-08
 número 4096

Nº ORDEN

0075

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de dos parcelas colindantes entre si en Todoque, conocido por Las Termudas, que están categorizadas en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-4.2. Solicita que sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T14.

Situación catastral Pol. 11. parcelas 371 y 368, superficies 4.558 m2 y 1.825 respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. **En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola está la DOG-64.**

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

El conjunto parcelario linda con caminos que forman parte de la estructura del asentamiento agrícola (RAA-4.2), asimismo constituye finca netamente agraria con los elementos propios de ese espacio, estaque y huertos, hoy en abandono. También existe construcción con apariencia de pequeña vivienda y otras de utilización de almacenaje agrario. La finca reúne las características propias de un asentamiento agrícola, vivienda y espacio agrario, lo que lleva a considerar que la categorización prevista de RAA en el PGO está plenamente ajustada a derecho.

La incorporación de las parcelas en RAR citadas en la alegación resultaría contraria al marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el RAA-4.2 se consideran ajustadas a la normativa descrita, recogiendo un área agraria donde se han dado procesos de edificación residencial. Asimismo no procede extender el suelo rústico de asentamiento rural RAR sobre dicho espacio agrario RAA, pues iría en contra de los objetivos de recuperación y potenciación de espacios agrarios.

En todo caso se aprecia por análisis detallado del entorno, que procede un reajuste para mejor adecuación de la categoría de RAA a los valores agrarios presentes o potenciales, y a RAR cuando esos valores estén menos presentes y otros usos (principalmente la vivienda) tengan mayor presencia.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) las parcelas citadas en el escrito.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores agrarios para la zona donde se ubica la finca, poniendo de relieve el interés para su recuperación como tal espacio agrario, objetivo que puede conseguirse con la categoría de asentamiento agrícola (RAA). Por todo lo cual resulta improcedente el cambio a la categoría de asentamiento rural (RAR) como pretende la alegación, que no permitiría cumplir esos objetivos de recuperación de los espacios agrarios.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan Manuel Díaz Yánes

REGISTRO ORDEN

fecha: 22-abril-08
número: 4097

0076

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela sita en Todoque, Camino de Callejón de La Gata, que según reciente medición tiene una superficie de 2.758 m², y está categorizada por el PGO parcialmente en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG1), y otra parte en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.17). Solicita que la totalidad de su finca sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG1.

Situación catastral Pol.9, parcela 41, superficie 2.248 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b.1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural*.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación**.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-T04 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela en su integridad se encuentra vacía de edificación, pero no es el caso considerarla como de borde de asentamiento, puesto que se encuentra encajada entre otras edificadas al naciente y poniente y además da a la vía (Callejón de La Gata). No obstante esta situación no da argumento para integrar toda la parcela, que se extiende en dirección sur, en el RAR-T04, ahora bien si hay que valorar que la superficie en RAR sea suficiente para al menos la edificación de una vivienda. Esta cuestión ha sido comprobada y se constata que dispone de unos 1000 m², que sería suficiente para edificar una vivienda según la parcela mínima establecida.

En la zona interior, la ausencia de valores agrarios y la presencia de otros ambientales, indica que la categoría más apropiada para la parcela y su entorno, sería como protección paisajística.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la categoría de RAR prevista en la aprobación inicial del PGO, modificando no en el sentido de la alegación, sino que el interior sea RPP. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios y paisajísticos en ese emplazamiento, que orientan la categorización como protección paisajística (RPP) de la parte interior de la parcela, quedando como RAR la parte que está junto a la vía estructurante Callejón de La Gata. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T04 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA, y que ahora con más detalle, sería más propio la categoría de rústico de protección paisajística.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Rosario Martín Hernández

REGISTRO:

fecha 22-abril-08
número 4098

Nº ORDEN

0077

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Expone que es propietaria de una finca sita en Los Barros en la subida a La Caldera, categorizada en parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2) y otra parte en Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alega que no entiende el motivo porque la línea entre las dos categorías integra de forma muy ajustada la vivienda situada en la parcela anexa, la cual fue ejecutada ilegalmente, mientras las personas que atienden la legalidad sean penalizadas con una clasificación incompatible con el uso residencial. Por tanto solicita que se subsanen estos errores.

Situación catastral Pol. 19, parcela 259, superficie 2.820 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que en la parcela existe vivienda y que la parte de finca que entra en el RAR es de unos 900 m², apta para dar cobertura a edificación destinada a vivienda. No hay argumento para que el resto de finca, a partir del fondo de unos 47 m que ocupa la parte en RAR, se incorpore al mismo, pues se trata de finca netamente agraria, roturada y con todos los elementos propios de una explotación agrícola.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

Por otra parte la invocación de la situación irregular de la vivienda lindante por el norte, no añade más argumento a la demanda de la alegación. En efecto se trata de una vivienda censada al amparo del Decreto territorial 11/1997, recogida en el PGO tal como exige la Disposición Adicional del TROTEN, marco legal que ampara la pervivencia del inmueble, procediendo entonces a delimitar el asentamiento de forma que recoja dicha vivienda. De otro modo, la inexistencia de vivienda haría retroceder el límite hasta un fondo que permita edificar con parcela dando a la vía estructurante (Camino La Caldera).

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la parcela y el resto integrada en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) al menos la parte interior de la parcela, quedando una parte en RAR junto a la vía estructurante Camino La Caldera.

La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-BA2 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Jesús Hurtado Aguilar

REGISTRO:

fecha 22-abril-08
número 4156

Nº ORDEN

0078

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela sita en Camino de Los Barros, categorizada en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.4). Alega que no se observa características diferentes para no categorizarla como el asentamiento anexo, y así ser edificable. Argumenta que en ningún momento se ha estudiado que esta zona no tiene aprovechamiento agrícola, ni condiciones de productividad, y tampoco se ha estudiado la alegación presentada al Avance del PGO, según parece. Serían seriamente perjudicados no poder edificar y estar sin posibilidad alguna de aprovechamiento.

Según documentación que aporta (valoración de finca del Gobierno de Canarias, para posible aprovechamiento agrario), consta de 1.462 m² de suelo. No coincide con parcela catastral, es segregada de otra finca, sin catastrar. Parcela 160, polígono 20.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que en la finca (catastral) existe una vivienda en una parcela de 655 m² (según el propio escrito) segregada de la finca matriz, a su vez otra "segregación" se ha debido producir de la finca catastral que hoy consta como única de 5352 m², parcela 160 del polígono 20, como se deduce de la propia documentación del escrito. Evidente alarde de parcelación cuyo fin, en parte conseguido, parece ser la rotura total de la unidad parcelaria original de naturaleza agraria y la obtención de aprovechamiento edificatorio, pues la situación respecto del casco otorga una asegurada rentabilidad inmobiliaria.

No hay argumento para que la parte de finca descrita en la alegación, de 1462 m², se incorpore al RAR-BA1, pues la pretendida parcela es interior al Camino Los Barros, en suelo netamente agrario, roturado y con todos los elementos propios de una explotación agrícola, aunque en proceso de abandono y desmantelamiento. En contra de lo manifestado, se ha estudiado la zona, y también las sugerencias del Avance del PGO, tal como se describe en la Memoria de Información. No es cierto que no se tenga aprovechamiento, pues entendido éste como posibilidades de edificar, resulta que con otros usos no residenciales sí es posible realizar ciertas construcciones o instalaciones, por supuesto todas aquellas directamente ligadas a la actividad agraria de la finca, que constituye su valor intrínseco. Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando la parte de finca descrita en la alegación como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de la finca descrita en la alegación, interior al camino Los Barros. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-BA1 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa citada, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la propiedad descrita, avanzando sobre el RPA.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Antonio Concepción Martín

REGISTRO:

fecha 23-abril-08
número 4158

Nº ORDEN

0079

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca colindando al Sur con el Camino El Mudo, categorizada por el PGO en Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.1). Para que quede el asentamiento menos dentado y más uniforme, solicita que se la incluya al suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-TJ4).

Situación catastral Pol. 14, parcela 269, superficie 3.633 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial turístico (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola, está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y ciertos valores agrarios de espacio agrario antiguo (malpaíses de viñedos, etc.) cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola (RAA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con camino estructurante (camino El Mudo), pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-TJ4 para avanzar sobre espacio vacío, resultando irrelevante el hecho de dar a camino estructurante (El Mudo).



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Nieves Díaz Pérez

REGISTRO:

fecha 23-abril-08
número 4159

Nº ORDEN

0080

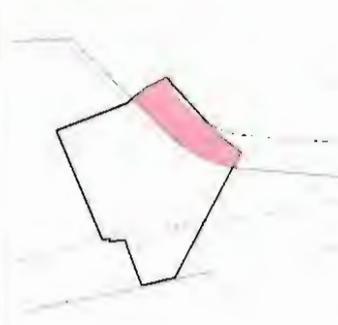
DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que a su parecer está más de acuerdo con el PGOU de 1.987, si pudiera ser, porque el nuevo PGO particularmente le hace más daño.

Situación catastral 4637535BS1743N0001IG, superficie 1.399 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37



PGO REVISIÓN



PGO 1987

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial

diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados.

El PGO ha dado ahora una solución urbana para esta zona algo diferente a la prevista en el PGO1987, resolviendo con menor estructura la funcionalidad de esa zona, pues dispone de cierta complejidad debido a las pervivencias de antiguas trazas.

La finca en cuestión se encuentra afectada por un viario de nuevo trazado en una superficie de 214,4 m², al cual daría una parcela de edificación abierta tipología AG, con unos 858 m², y unos 192 en edificación cerrada 2 plantas dando a la calle Joaquín Rodrigo.

No es cierto que el PGO 1987 afectara en menor medida a la finca, como gráficamente puede comprobarse, lo cual por otra parte resulta irrelevante estando en un proceso de revisión del planeamiento.

La ordenación de este suelo urbano consolidado deja con notable equilibrio a la parcela descrita en la alegación, respecto de las afecciones y obtención de parcela neta.

No ha lugar a la invocación de perjuicio alguno.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que define una determinada estructura urbana para la zona.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Se considera que la propuesta del PGO está más ajustada a la realidad de las demandas urbanas actuales, que la que consta en el planeamiento vigente. No se encuentran razones de legalidad que supongan un cambio en las previsiones del PGO para esa zona.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Juana Begoña González Acosta

REGISTRO:

fecha 23-abril-08
número 4160

Nº ORDEN**0081****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone, mediante copia de compra-venta privada, que es propietaria de una parcela de 1.642,47 m² en Jedey, categorizada por el PGO en parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-J01) y otra parte en Rústico de Protección Natural (RPN-2.5). Manifiesta que le perjudica enormemente sus derechos por no tener UAE, dado que en su alrededor existen muchas edificaciones ilegales. Solicita que se incluya la totalidad de su parcela dentro del suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-J01. Situación catastral Pol. 14, Parcela 269, superficie 2.685 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten **delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-J01 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que las parcelas que dan hacia el camino Cuesta Blanca en esa zona tienen una situación de límite con el espacio natural protegido Paisaje Protegido de Tamanca, lo cual condiciona la ordenación urbanística, ya que el PGO no puede categorizar suelo rústico en el interior de un ENP sino de manera transitoria como suelo rústico de protección natural. El límite establecido por el PGO para el ENP, ha sido a su vez límite del asentamiento rural, se comprueba que dicho límite no concuerda con cartografía actual del ENP, que parece estar en ese punto más ajustada al camino Cuesta Blanca. Nada obsta para ajustar el asentamiento hasta el límite oficial del ENP, y en la medida que coincida con al camino tanto mejor quedaría conformado el asentamiento rural.

Por tanto, lo expresado quiere decir que ese límite sur del RAR-J01 no obedece a una cuestión de valores, sino de legalidad ante la preeminencia del plan especial del espacio natural protegido respecto de plan general.

Hay que hacer constar que del análisis detallado del lugar se ha observado un proceso de parcelación y edificación de dudosa legalidad, resultando que en el catastro se trata de una sola parcela, pudiendo apreciarse la existencia de dos viviendas que no constan en el catastro, pero se encuentran perfectamente dentro del asentamiento rural.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda modificar la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la parcela y el resto integrada en suelo rústico de protección natural, ajustándola al límite del ENP.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, siguiendo las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

No se ha determinado valores naturales en ese emplazamiento que condicionen la categorización como suelo rústico de protección natural RPN, por lo que solamente se ha de estar a los límites que disponga el ENP en esa zona, y que debería tener ajuste con el camino Cuesta Blanca.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Pedro Jesús Pérez Lorenzo

REGISTRO:

fecha 24-abril-08
número 4218

Nº ORDEN

0082

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Campitos, con escritura pública y extracto de catastro, cuyos números de parcela no coinciden. Manifiesta que la vivienda de dos plantas que ha construido sobre esa finca, se encuentra inscrita en la lista del Censo. Se ha observado los siguientes errores:

- 1.- A la vivienda, o sea a el como persona, le han asignado dos números distintos en el Censo, el nº 3 y nº 20.
- 2.- Ninguna de los dos ubicaciones del nº 3 y nº 20, coincide con la correcta ubicación de su propiedad.

Estos errores ya han sido tramitados mediante alegación en la fase del avance.

Solicita la modificación de la numeración y localización.

Situación catastral Pol. 9, parcela 526, superficie 1.884 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento agrícola RAA-4.3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la edificación consignada en los planos de ordenación (O.17-Edificaciones Censadas) no se encuentra correctamente situada.

Procede la subsanación de la situación de la construcción amparada por el censo de edificaciones irregulares, así como la subsanación del error de duplicidad de asignación de numeral (3 y 20), según consta en el plano de ordenación O.17 (CATÁLOGO DE EDIFICACIONES -Decreto 111/1997).

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

Se recomienda modificar el documento corrigiendo error de situación y duplicidad de número. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, siguiendo las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se constata error de situación y de duplicidad de numeral (3 y 20), por tanto procede corregir tales circunstancias.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

Nº ORDEN

 fecha 24-abril-08
 número 4219

0083

PERSONA O ENTIDAD:

Don José Javier Cedrés Martín

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela sita en Todoque, categorizada por el PGO parcialmente en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T03) y otra parte en Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.3). Solicita que se incluya la totalidad de su parcela en el asentamiento rural RAR-T03, dado que su finca tiene poca superficie.
 Situación catastral Pol. 9, parcela 429, superficie 1.544 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.



El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Se trata de una parcela (1544 m2) que se encuentra en parte dentro del RAR-T03, en unos 360 m2, el resto de parcela se encuentra dentro del RAA-4.3. Existe construcción de cuarto de aperos.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR en su totalidad, pudiendo reajustarse para conseguir la superficie de parcela mínima para poder edificarse en uso de vivienda. Procede por tanto reajustar el límite del RAR-T03.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la mayor parte de la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola, tal que alterando el límite del RAR-T03 en el fondo de la parcela se conseguiría una parcela mínima para ser edificada con vivienda. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumento suficiente para motivar la redelimitación del RAR-T03 de modo que se obtenga una parcela mínima para ser edificada con uso de vivienda.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Víctor A. Martín Sánchez y Don Juan Francisco Martín Sánchez

REGISTRO:

fecha 24-abril-08
número 4220

Nº ORDEN

0084

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca lindante con el Camino El Atajo, Todoque, categorizada por el PGO en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-4.1. Para el beneficio de todos – sobre todo para la vivienda que se encuentra detrás y para que se quede la línea del asentamiento menos dentada, solicitan que se incluya su finca al asentamiento rural RAR –T04.

Situación catastral Pol. 12, parcela 267, superficie 3.473 m2

INFORME:

Decreto 55/2006, Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Se trata de una parcela en el límite oeste que el extenso RAR-T04 tiene en el camino El Atajo, en la zona baja de Todoque, próxima al límite con Tazacorte. Analizando en detalle la zona, se ha visto como existe notable transformación de la zona interior al camino y que rodea la parcela objeto de la alegación. La aplicación objetiva de las consideraciones legales expuestas hace posible una reconsideración de límites para incorporar al RAR esas construcciones que el PGO había previsto en el RAA-4.1, porque se aprecia más ajuste a la legalidad categorizando de RAR que en el dicho RAA-4.1, aunque implica una reconfiguración del RAA al que se le deben sustraer los terrenos más al norte vacíos y de naturaleza esencialmente agraria, por lo que el RPA-2.17 deberá ocupar esa zona que desciende hasta la cota del límite municipal.

Procede incorporar al RAR-T04 la parcela en cuestión y además reconfigurar el límite del RAA-4.1 y del RPA-2.17.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola, tal que alterando el límite del RAR-T04 se pueda incorporar las construcciones existentes y la parcela en cuestión. Las rectificaciones propuestas NO suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones por legalidad que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto..

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006, Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, siguiendo las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Procede modificar el límite del RAR para incorporar la parcela y las construcciones existentes.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Nicolás Pérez Riverol

REGISTRO:
 fecha 24-abril-08
 número 4221
Nº ORDEN**0085****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que heredó de sus padres una parcela en la Calle Picasso, patrimonio que estaba previsto para la construcción de un conjunto de viviendas que pasarán a ser un día el hogar de sus hijos. Ruega que se ponga en consideración que está pagando toda su vida la contribución municipal como suelo urbano, y que el solar tiene todas las conexiones a todo tipo de infraestructuras. Por lo tanto solicita que le califiquen dicha parcela como uso residencial en tipología cerrada (CE) de tres plantas, o de dos en el peor caso.

Situación catastral 4238701BS1743N0001SG, suelo sin edificar, 315 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana singular del casco urbano, con edificios preexistentes de diversa tipología, con elementos de interés patrimonial, articulados sobre una antigua traza viaria (calle Picasso), una pervivencia extremadamente frágil por estar sujeta a tensiones de ampliación para mejorar la accesibilidad, cuestión que salvo para los servicios esenciales, la vía no debería albergar otro tráfico que el propio de las viviendas del lugar. Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos, con las posibles intervenciones de rehabilitación o como en este caso de nueva edificación en un espacio libre o huerto. Teniendo en cuenta las preexistencias del concreto lugar, huerto lindante por el noreste con edificación con valor patrimonial, vía muy angosta a la que da frente, y construcciones por el suroeste que se acceden desde la calle Velásquez. La petición se concreta en la posibilidad de edificar en ese huerto que da a la vía y que se había previsto dejarlo como espacio libre privado.

Uno de los aspectos ambientales de consideración lo constituye la percepción de espacios ajardinados integrados con la edificación, jardines o huertos que otorgan al paisaje urbano una valoración notable de espacios de gran mérito como espacios para la residencia.

No hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por las preexistencias citadas, no se intente en lo posible armonizar los intereses de preservar y de poder edificar vivienda, evitando ocasionar perjuicios derivados de soportar cargas que lesionan derechos de los particulares. Para ello se propone que ese espacio de huerto se pueda en parte edificar, dejando una franja ajardinada de más de 5 m de ancho respecto de la edificación protegida lindante, a su vez, respecto de la que no deberá sobrepasar la altura edificada de una planta. Asimismo es un deber urbanístico la mejora del espacio colectivo, por lo que también se rectificará la esquina de la edificación con calle Velásquez, para que se disponga unos 6,40 m en el encuentro con calle Picasso.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación de construir en el huerto hoy no edificado.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede la construcción sobre el huerto existente que da hacia la calle, dejando una franja ajardinada de más de 5 m hacia la vivienda antigua limitrofe. Asimismo rectificando la alineación de vía.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

 fecha 24-abril-08
 número 4222

Nº ORDEN

0086

PERSONA O ENTIDAD:

Don Francisco Javier Rodríguez Hernández

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela sita en Todoque, conocida por la zona de "El Hoyo", de 2.221 m², dando frente por un lado al Camino de La Majada y por otro lado al Camino Real. Esta finca está categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.7), y calificada como "Trazas antiguas", fijando la parcela mínima en 5.000 m². Haciendo un estudio de las cuatro fincas colindantes hacia el Camino José Pons La Jurona, se observa que ninguna de estas parcelas cumple estas condiciones de parcela de 5.000 m². Por esa estructura parcelaría, se solicita que estas parcelas se deben incluir al Asentamiento Rural RAR-T04, argumentando que la escasa vegetación y el abandono de cualquier actividad agraria no justifique la categorización en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, tal como figura en la propuesta del PGO. Situación catastral Pol. 3, parcela 856, superficie 2.049 m², suelo sin edificar.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a).2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, resultando que de la propia argumentación se constata que en efecto la seminaturalización del malpaís por el abandono agrario, otrora viñedos, conduce más a categoría de protección paisajística que a la de asentamiento agrícola.

Se comprueba que las parcelas de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda plenamente amparado por la categoría de protección paisajística.

Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con camino estructurante (camino La Majada), pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR, en extensión del RAR-T04.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la categoría prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino como protección paisajística. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

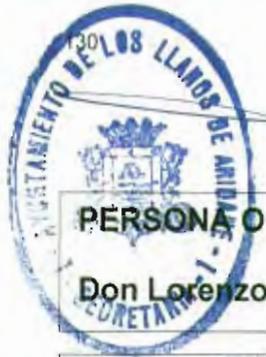
Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 para avanzar sobre espacio de borde vacío, resultando irrelevante el hecho de dar a camino. La categoría de RAA tampoco se ajusta a los valores del medio, por lo que se propone para ese entorno la categoría de protección paisajística.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se resuelve con **DESESTIMACIÓN** de lo pretendido de incorporación al RAR-T14, confirmando por razones de legalidad que la categoría de protección paisajística resulta adecuada para la preservación de valores, quedando integrada en la unidad RPP-2.5. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Lorenzo Pedro Gobeia Rodríguez

REGISTRO:

fecha 24-abril-08
número 4264

Nº ORDEN

0087

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que la finca de su propiedad en el Camino de Triana, clasificada en suelo urbano, uso residencial en tipología unifamiliar aislada, está afectada en parte por espacio libre (parques, plazas, jardines). Solicita que se ponga el límite entre las dos calificaciones donde se encuentra una pared del cantero más abajo, ya que tiene la afección por el espacio libre. Situación Calle Triana, Nº 97; no figura como propietario en el Catastro Municipal de Los Llanos.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios libres y edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una manzana que da al camino de Triana, con edificación abierta agrupada (AG), lindando por el norte con espacio libre público, al que se pretende rectificar ligeramente.

No hay razones para que no se intente en lo posible armonizar los intereses particulares y los de la colectividad, que en este caso serían los de ubicar un parque en ese lugar. La rectificación del límite entre calificaciones, espacio libre y edificable, es posible realizarla por la pared del cantero que se describe, aunque además se propone que siguiendo ese mismo criterio, se deslinda ambas zonas por la línea de la pared en toda su longitud (unos 55 m). Solución equilibrada que pudiera tener repercusión en el entorno, para completar un diseño urbano coherente y dar adecuado encaje al suelo urbanizable limítrofe.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación de rectificar el límite entre calificaciones, con adecuación de ese deslinda a la preexistencia de pared de bancalete en toda su longitud.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROLEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede la rectificación del límite entre la calificación de espacios libres y edificable, tal como se describe en el informe técnico.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan José Concepción Acosta

REGISTRO:

fecha 25-abril-08
número 4297

Nº ORDEN

0088

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que su finca en propiedad, sita en "Los Campitos", categorizada en el PGO como suelo Rústico de Protección Agraria (RAA-3.3), según el Avance del PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA está categorizada en Rústico de Asentamiento Rural, acorde al Art. 54, apartado c del TRLOTENc, además art. 34, art.18, apartado 3 y 4, art. 55, apartado c). Argumenta que la parcela, por los hechos de: Tener un acceso rodado desde viario estructurante. Tener un frente al viario estructurante de aprox. 45 m. Disponer de todos los suministros (agua, luz, red de evacuación de aguas residuales). Tener enlace a la vía Tajuya - Todoque. Tener continuidad con el núcleo urbano del sombrero, salvo una parcela al lado. Tener una superficie de 7.281 m2. Pertenece, según inventario y objeto diagnóstico en la memoria de ordenación, pag. 165, a la unidad territorial RAR-T03. **Solicita** que se establezca de forma clara las normas técnicas de planeamiento urbanístico de acuerdo con la situación a la que se enfrenta su parcela de propiedad. Situación Pol. 10, parcela 95, superficie 7.281 m2, suelo rústico sin edificar

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-64 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como suelo rústico de asentamiento rural (RAR), debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y ciertos valores agrarios de espacio agrario antiguo (malpaises con pastos y otros) cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola (RAA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con viario estructurante (carreteras) y que se disponga de redes de servicios, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

Los pretendidos argumentos no disponen de consistencia alguna que apoye la candidatura de la parcela como suelo rústico de asentamiento rural, pues son realmente los fundamentos jurídicos antes citados, no mencionados en la alegación, los que definen y acotan el territorio susceptible de categorizarse como asentamiento rural. Se invoca al plan insular, instrumento de ordenación (en trámite, por tanto sin que sus determinaciones resulten aplicables) que no categoriza el suelo rústico, sino que establece criterios para que el planeamiento urbanístico ordene. La realidad es que se trata de una formidable finca rústica, vacía de edificación, caracterizada por su secular abandono, un erial dominado por pastizales y algo de vegetación arbustiva. Sus condiciones actuales están muy alejadas de las características definidas en el marco legal citado para su categorización como asentamiento rural, tanto que existe duda razonable sobre la adecuación de la categoría de RAA a los valores ambientales de la finca en cuestión.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) las parcelas citadas en el escrito.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores agrarios para la zona donde se ubica la finca, poniendo de relieve el interés para su recuperación como tal espacio agrario, objetivo que puede conseguirse con la categoría de asentamiento agrícola (RAA). Por todo lo cual resulta improcedente el cambio a la categoría de asentamiento rural (RAR) como pretende la alegación, que no permitiría cumplir esos objetivos de recuperación de los espacios agrarios, sin que exista duda alguna de la inadecuación al marco legal de referencia.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Elva Rodríguez Santos

REGISTRO:

fecha 25-abril-08
número 4300

Nº ORDEN

0089

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de tres parcelas sita en "Bungalows Tajuya", clasificado hasta ahora como suelo urbano, las cuales el PGO ha categorizado ahora en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.12). Argumenta que le parece arbitrario e injusto que se le quite la clasificación de suelo urbano, mientras en su alrededor se crea un asentamiento rural donde se puede construir, que le produce grandes perjuicios económicos y patrimoniales. Solicita que le incluyan sus parcelas dentro del asentamiento rural.

Situación catastral 6712302BS1761S0001YB, superficie 483 m², y 6712304BS1761S0001QB, superficie 1.742 m², 6712303BS1761S0001GB, superficie 445 m², total 2.670m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-TJ4 en el entorno de la parcela se consideran globalmente ajustadas a la normativa descrita, sin perjuicio de ajustes para mejor adecuación. En este caso se trata de parcelas muy incrustadas en la zona edificada, susceptibles de quedar en el asentamiento al delimitar por el perímetro de lo edificado.

Se encuentran argumentos que sustentan las pretensiones de la alegación, pues las tres parcelas que la alegación describe las ha categorizado el PGO en el suelo rústico de protección agraria RPA-3.12, aunque disponen de articulación con la estructura principal. Los valores agrarios han quedado totalmente desnaturalizados.

Lo manifestado en la alegación en referencia al planeamiento vigente, hay que decir que Bungalows Tajuya nunca ha sido suelo urbano, sino urbanizable tal como recoge el plan vigente, con necesidad de un desarrollo que no se llegó a realizar, circunstancias en cualquier caso no tienen incidencia en la ordenación prevista que se ha de sujetar a nuevos marcos legales.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde las parcelas se encuentran en suelo rústico de protección agraria, tal que alterando el límite del RAR-TJ4 se puedan incorporar esos suelos a dicho asentamiento rural. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones por legalidad que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, siguiendo las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Procede modificar el límite del RAR para incorporar las parcelas citadas en la alegación.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Luis Toledo Álvarez

REGISTROfecha 25-abril-08
número 4303**Nº ORDEN****0090****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca de uso agrícola sita en el sitio conocido por El Pedregal. Solicita, por su enlace a todo tipo de infraestructura y la cantidad de edificaciones en su alrededor, que le categoricen el suelo como Rústico de Asentamiento Rural.

Situación catastral Pol. 11, parcela 279, superficie 5.475 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Se trata de una finca agrícola que está rodeada por edificaciones incluidas en el asentamiento rural RAR-LG1, lo que objetivamente pudiera considerarse que está dentro del perímetro definido por las edificaciones existentes, o al menos una parte.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace posible la recategorización como RAR en parte de la finca, pudiendo reajustarse para conseguir la superficie de parcela mínima para poder edificar con uso de vivienda. Procede por tanto reajustar el límite del RAR-LG1 para incluir en dicho RAR una parte de la finca de unos 1000 m2 definida por una franja de unos 15 m de ancho, el resto de finca permanecería en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en suelo rústico en protección agraria, tal que alterando el límite del RAR-LG1 en el fondo de la parcela se conseguiría una parcela mínima para ser edificada con vivienda. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones por legalidad que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumento suficiente para motivar la redelimitación del RAR-LG1 en ese punto de modo que se obtenga una parcela mínima para ser edificada con uso de vivienda.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se modifica la propuesta tal que procede la **DESESTIMACIÓN** de lo pretendido, sin que además por razones de legalidad se pueda incorporar espacio agrario al RAR. La totalidad de la referida parcela, por sus valores agrarios, ha de quedar integrada en el suelo rústico de protección agraria en la unidad RPA-3.17. Acuerdo de COTMAC de 1 de octubre de 2010

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Olga María Leal Pérez

REGISTRO:

fecha 25-abril-08
 número 4327

Nº ORDEN

0091

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una vivienda en Camino La Jurona, sobre suelo categorizada por el PGO en Rústico de Protección Agraria (RPA-3.27), inscrita al Censo con el nº 26. Alega que dicha vivienda está mal ubicada en los planos del PGO. Solicita que se rectifique el error al situar la vivienda nº26 de regularización 4/2006 y para tener cobertura urbanística para la legalización que se categorice su finca en suelo Rústico de Asentamiento Rural.
 Situación catastral Pol. 5, parcela 279, superficie 1.266 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Se trata de una parcela donde se ubica una vivienda, dando al camino La Jurona, categorizada en el PGO dentro de la unidad RPA-3.27, lindante con el asentamiento agrícola RAA-4.6, que es área caracterizada por ser emplazamiento de numerosas viviendas dispersas. Se advierte del error de situación de la vivienda respecto del censo de viviendas irregulares, numeral 91 que debe resituarse según se describe lindante con el camino y justo en el límite entre categorías.

La aplicación directa de tales consideraciones legales no está reñida con la incorporación de la parcela al asentamiento RAA-4.6, pero sí con la inclusión en asentamiento rural, siendo el más próximo el RAR-T03. Procede por tanto redelimitar el asentamiento RAA-4.6 para abarcar la parcela que contiene la vivienda de referencia.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en suelo rústico en protección agraria, tal que alterando el límite del RAA-4.6 se abarcaría la parcela donde se ubica la vivienda descrita en la alegación. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones por legalidad que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL.

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumento suficiente para motivar la redelimitación del RAA-4.6 en ese punto, de modo que se incluya la parcela descrita en la alegación. No hay argumento de legalidad para considerar la parcela en asentamiento rural. Se corregirá el error de situación como vivienda censada al amparo de la Ley 4/2006.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María de los Ángeles Pérez Acosta

REGISTRO:

Fecha: 25-abril-08
número: 0092

Nº ORDEN

0092**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación hace reflexión al crecimiento y desarrollo de ciudad, argumentando que para un crecimiento equilibrado primeramente se debe atender a zonas ya consolidadas. Se concreta en la Calle Pasión, donde ya existen edificios de 3 alturas más lavaderos, mientras el PGO ahora propone dos alturas y enfrente tres y cuatro alturas. Solicita que se armonicen las alturas previstas en la Calle Pasión, pasando de dos a tres alturas la totalidad de la vía, salvo la parte de la manzana que da frente a la Avda. Dr. Fleming.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados, que es precisamente lo que impide considerar que lo pretendido en la alegación respecto del cambio tipológico propuesto, resulte factible.

Se ha estudiado el entorno de la calle y en consecuencia los volúmenes edificados que tienen incidencia sobre ese espacio público. Se ha resuelto la ordenación integral de las dos manzanas que definen la calle, con las tipologías adecuadas respecto de los distintos volúmenes que resultan.

Por tanto, el PGO ha tenido en cuenta el paisaje urbano de la calle La Pasión, una vía de muy poca sección (unos 6,5 mts de ancho), con dos fachadas urbanas de distinta naturaleza por pertenecer a dos manzanas de diferente tipología y valores patrimoniales, lo cual apunta a soluciones urbanas diferentes.

Lo que no argumenta la alegación es precisamente el factor más importante en cuanto a la determinación de las alturas, es el referente patrimonial de la calle Tanausú, que se encuentra sensiblemente al mismo nivel, imponiendo que desde la calle La Pasión (donde se inserta el solar de referencia) no debe aparecer volúmenes significativos, lo que conlleva la determinación de un altura máxima de dos plantas.

Por lo expuesto, no ha lugar a modificar la altura prevista de dos plantas en ese tramo del lado norte de la calle La Pasión.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio natural, paisajístico o antropizado, asimismo, con la ordenación urbanística más adecuada para conseguir el objetivo de sostenibilidad del medio urbano.

Una fachada urbana en ese lado norte de la calle La Pasión, de tres plantas de altura como pide la alegación, similar al otro lado, no contemplaría las dos realidades diferentes. En particular el lado norte de las parcelas de referencia está muy comprometido con el patrimonio de la calle Tanausú, no existiendo argumento de legalidad que ampare una altura edificada que rebase las dos alturas de esa calle, pues no contribuiría a un encuentro con armonía entre las unidades con valor patrimonial y las nuevas edificaciones.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Emilio José Toledo González

REGISTRO:

fecha 25-abril-08
 número 4343

Nº ORDEN

0093

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de dos parcelas en el Camino La Jubilación. Advierte que sobre dichas parcelas se han construido dos viviendas y otras construcciones, que no aparecen en el plano O-15.4, ordenación pormenorizada del asentamiento rural. Alega que la vivienda de la parcela 433 no tiene acceso rodado desde el Camino La Jubilación, pero por la parcela colindante nº 512 llegaría al camino Cumplido. Solicita, a base de estos datos aportados y para regularizar la situación de cada una de las viviendas, que se incluyan las fincas enteramente al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG1. Situación catastral Pol. 11, parcela 432, superficie 1.728 m2, y parcela 433, superficie 886 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-LG1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que en efecto existe viviendas en las parcelas de referencia, pero que la delimitación prevista del RAR las incluye. No existen razones objetivas por las que se deba incorporar suelo netamente agrario al asentamiento, que en realidad es lo pretendido por la alegación, si se incorporara la totalidad de ese suelo.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la parcela y el resto integrada en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de una parte de las parcelas. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-LG1 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Rafael Manuel Díaz Pérez

REGISTRO N.º ORDENfecha 28-10-08
número 4257**0094****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que parte de su propiedad está categorizado en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.16), y otra parte en Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG3). Alega que no entiende que una parcela se divide en dos categorizaciones, y por la cercanía al suelo urbano de La Laguna solicita que se incluya la totalidad de su finca en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG3.

Situación catastral Pol. 12, parcela 35, superficie 2.662 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-LG3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que existe vivienda en la parcela de referencia, pero que la delimitación prevista del RAR la incluye. No existen razones objetivas por las que se deba incorporar suelo netamente agrario al asentamiento, que en realidad es lo pretendido por la alegación, si se incorporara la totalidad de la finca.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la parcela y el resto integrada en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de una parte de la parcela. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-LG3 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA-2.16.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, para la preservación de los valores agrarios, tal que la parte de finca fuera de RAR se integre en la unidad RPA-2.17. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
número 4358

Nº ORDEN

0095

PERSONA O ENTIDAD:

**Don Rudolf Wilhelm Josef Gandorfer y
Dª Tetyana Gandorfer, en repr. de Judith María Gandorfer**

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone ampliamente las fincas de sus propiedades, aportando escrituras de compra, de segregación y agrupación y donación. Las cuatro parcelas, entre si colindantes, consisten de una parcela de 2.000 m², donde se ha construido una vivienda. Las otras fincas consisten de suelo sin edificar, aprox. 16.270 m².

Alegan que las fincas sin edificación están categorizadas por el PGO en suelo Rústico de Protección Agrícola (RPA-3.18), carecen de valores económicos y ambientales para ser aprovechadas para cultivos. Para comprobar tal hecho, aportan fotos de las edificaciones hacia el sur, donde hay cinco edificaciones aunque no se aprecie vinculaciones agrícolas, categorizadas RAA-4.8. Citan la Directriz 63 de la Ley 19/2003, y manifiestan que las parcelas en cuestión, aunque no haya edificación, por lo menos están rodeados por edificaciones. Critican se no se incluyó la edificación de la parcela 365 del citado polígono, por lo cual no se ha delimitado este asentamiento de una forma más coherente, ajustada de derecho y acorde a la realidad física. Exponen que la contradicción entre lo planificado y la realidad física es evidente.

Situación catastral Pol. 7, parcela 357, superficie 7.810 m²; parcela 358, superficie 5.786 m²; parcela 367, superficie 3.774 m²; parcela 368, superficie 1.825 m²; Superficie total aprox. 19.195 m². Según catastro, todas las parcelas sin edificar. Se han hecho edificaciones y segregaciones sin inscribir al catastro.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario antiguo cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio sin vinculación a vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. ese objetivo queda amparado por la categoría de protección agraria (RPA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con camino estructurante, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario y paisajístico, resultando irrelevante que las parcelas den a camino estructurante (Camino La Majada).



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Francisco Martín Díaz, en representación de los vecinos de la Calle Serrano (13 firmantes)

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
número 4363

Nº ORDEN**0096****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación demuestra su desacuerdo por el nuevo trazado de la calle José Serrano. Solicitan que se mantengan las previsiones del PGO de 1.987, porque necesitan un acceso rodado a sus casas, necesitan servicio de basura, entrada de camión de bomberos, ambulancias etc. Argumentan que la afección a edificios existentes es mínimo. La petición se concreta en

- prever una vía de bajada o subida, con aparcamientos en un solo lado
- que adoquinen el Callejón que sigue hasta Argual y le den otro nombre.

Manifiestan que quieren calidad de vida, no incomodidades y lugares estrechos.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Es una zona singular del casco urbano, con edificios preexistentes de diversa tipología, con elementos de interés patrimonial, articulados sobre una antigua traza viaria (calle José Serrano), una pervivencia extremadamente frágil por estar sujeta a tensiones de ampliación para mejorar la accesibilidad, cuestión que salvo para los servicios esenciales, la vía no debería albergar otro tráfico que el propio de las viviendas del lugar. Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos, con las posibles intervenciones de rehabilitación y de modificación de la estructura preexistente.

Uno de los aspectos ambientales de consideración lo constituye la percepción de espacios ajardinados integrados con la edificación, jardines o huertos, con el soporte viario que sirva a un conjunto limitado de vecinos, todo ello un mérito como espacios para la residencia.

Se demanda en el escrito accesibilidad y calidad de vida, evitando calles estrechas, pero justamente la estrecheces de la vía, en parte son motivadas por las propias construcciones vecinales.

El PGO ha dado ahora una solución urbana para esta zona algo diferente a la prevista en el PGO1987, resolviendo con menor estructura la funcionalidad de esa zona, pues dispone de cierta complejidad debido a esas pervivencias de antiguas trazas. Se comprueba que no existirían situaciones alejadas de asistencia con vehículos tipo ambulancias, bomberos, etc., a más de 30 m, lo que resulta perfectamente posible desde el punto de vista de la funcionalidad urbana.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que define una determinada estructura urbana para la zona.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada en realidad no se enfrenta con el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Sin embargo los objetivos del PGO no son de transformación, por el contrario se actúa con criterios de preservación de rasgos patrimoniales, sin implementar acciones de transformadoras de esos espacios urbanos que disponen de pervivencias que merecen su mantenimiento.

Se considera que la propuesta del PGO está más ajustada a los objetivos planteados que otras acciones transformadoras que pudieran implementarse. No se encuentran razones de legalidad que supongan un cambio en las previsiones del PGO para esa zona.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Galis Soledad Simón Salazar

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
número 4365

Nº ORDEN

0097

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela sita en Todoque, conocida por la zona de "El Hoyo", de 2.221 m², dando frente al Camino Real. Esta finca está categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.7), y calificada como "Trazas antiguas", fijando la parcela mínima en 5.000 m². Haciendo un estudio de las cuatro fincas colindantes hacia el Camino José Pons La Jiróna, se observa que ninguna de estas parcelas cumple estas condiciones de parcela de 5.000 m². Por esa estructura parcelaria, se solicita que estas parcelas se deben incluir al Asentamiento Rural RAR-T04, argumentando que la escasa vegetación y el abandono de cualquier actividad agraria no justifique la categorización en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, tal como figura en la propuesta del PGO.

Situación catastral Pol. 3, parcela 857, superficie 2.537 m², suelo sin edificar.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a).2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, resultando que de la propia argumentación se constata que en efecto la seminaturalización del malpais por el abandono agrario, otrora viñedos, conduce más a categoría de protección paisajística que a la de asentamiento agrícola.

Se comprueba que la parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda plenamente amparado por la categoría de protección paisajística.

Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con el denominado camino Real, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR, y visto ahora con más detalle, tampoco cabe la categoría de RAA.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la categoría prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino como protección paisajística. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 para avanzar sobre espacio de borde vacío, resultando irrelevante el hecho de dar a camino. La categoría de RAA tampoco se ajusta a los valores del medio, por lo que se propone para ese entorno la categoría de protección paisajística.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se resuelve con **DESESTIMACIÓN** de lo pretendido de incorporación al RAR-T14, confirmando por razones de legalidad que la categoría de protección paisajística resulta adecuada para la preservación de valores, quedando integrada en la unidad RPP-2.5. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Eva Dolores Pérez Díaz

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
número 4366

Nº ORDEN

0098

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en el interior al Camino La Jurona, categorizada por el PGO en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.27). Sobre esa finca ha ejecutado, acorde a licencias municipales, una bodega y un depósito de agua cubierta, un cuarto de venenos y un aseo, y una pérgola abierta. Argumenta que con la categoría en RPA estas edificaciones quedarían fuera de ordenación, y que tiene la finca sometida a la explotación agrícola (viña, árboles frutales y hortalizas de temporada). Solicita que categoricen su finca en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.6). Situación catastral Pol. 4, parcela 461, superficie 5.300 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET. Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural*.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En la DOG-112 se establece como objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte.

Las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, vistas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. Paisaje de gran fuerza expresiva debido a los malpaises lávicos del entorno, donde las pervivencias agrarias se manifiestan con cierta debilidad por el abandono de la actividad, en el área principalmente viñedos. Circunstancias que permanecían al menos hasta la materialización de sendas Licencias** para varias construcciones agrarias. La parcela se encuentra a 127 m del camino La Jurona, con acceso a través de pista que se adentra en el malpais con dirección sur.

En el presente se visualiza desde el entorno las construcciones realizadas, donde el vallado y demás elementos constituyen factores inadecuados desde el punto de vista ambiental, con edificaciones y añadidos que dejan duda del cumplimiento de las licencias.

Dice la alegación "Que es mi intención de que se me favorezca a mi propiedad, sin que ello lleve a cabo un perjuicio de otras parcelas ..", resulta evidente el beneficio que ya ha tenido, sobre el que naturalmente se implora algo más. **Son las propias circunstancias adquiridas en la licencia que cita, las que refuerzan el vínculo de lo construido con el medio agrario**, pues aunque pueda resultar propio también de un asentamiento agrícola (RAA), lo es también del suelo de protección agraria (RPA), pues así resulta de la sumatoria de instalaciones y edificaciones amparadas en las distintas licencias. Importante infraestructura que debe estar asociada a un buen espacio productivo agrario, actividades que el propio Ayuntamiento se compromete a velar por su cumplimiento, pues tal como dicen dichas licencias, habrá vigilancia del cumplimiento de requisitos, así "No se admitirán alteraciones de usos y a tal efecto se girará visita de inspección por los servicios técnicos municipales con posterioridad a la primera ocupación para comprobar las posibles infracciones urbanísticas", texto que parece una premonición.

Hasta el presente el interés agrario de la finca es más bien escaso, pues esta conjunción de oportunidad que ha permitido remover un espacio claramente con valores agrarios y paisajísticos, desvirtuándolo, no se considera razón suficiente para alterar las previsiones de la ordenación, extendiendo los espacios de asentamiento cercanos.

No cabe delimitar asentamiento agrícola sobre una extensa zona absolutamente vacía, al contrario con la categorización de protección agraria se podrá potenciar con toda legitimidad la actividad agroganadera. No ha lugar a más argumentos para contradecir lo pretendido en la alegación.

** Licencia (14-5-04) para bodega y depósito de agua cubierto. Licencia (23-10-06) para cuarto de venenos y aseo. Licencia (9-7-07) para pérgola.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de protección agraria (RPA).

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores netamente agrarios para esta zona, presentes y potenciales, poniendo de relieve el interés para su conservación, por lo que resulta ajustada a derecho la propuesta de categorización como suelo rústico de protección agraria. No hay argumentos de legalidad que amparen lo solicitado.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Pedro Eurípides Pérez González y
Doña Beatriz Román Cabello

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
 número 4374

Nº ORDEN

0099

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en el sitio conocido por "El Hoyo de Arriba", categorizada por el PGO en parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04), y por otra parte en suelo Rústico de Protección Agraria (casi la totalidad de la parcela 54., aprox. 2.000 m2.) Argumentan que esa delimitación del suelo rústico, vulnera la Directriz 54 de la Ley 19/2003, dado que impulsará el desarrollo económico y ocupacional de la isla. Solicitan que delimitan el suelo Rústico de Asentamiento Rural a los límites de sus parcelas catastrales.

Situación catastral Pol. 3, parcelas 54, 55, 53, 835, superficies 2.082 m2, 2.235 m2, 1834m2 y 459 m2, respectivamente. Total 6.610 m2.

Observación: El escrito cita en principio la parcela 34 del Pol. 3, pero no cuadra en el siguiente contexto de la alegación, por lo tanto se estima de que se trata de un error.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-T04 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que las tres parcelas citadas se encuentran vacías de edificación (salvo un pajero), aunque no es del caso considerarlas enteramente como de borde de asentamiento, puesto que se encuentran encajadas entre otras edificadas al norte y sur, salvo una parte al poniente de ese conjunto parcelario y que la alegación pretende incorporar al RAR-T04. Esta situación no da argumento para integrar todas las parcelas en el RAR-T04, por constituir un vacío muy relevante dentro del conjunto, ciertamente es testimonial esta unidad de RPA-3.19, totalmente rodeada de asentamiento rural, pero aún así, no hay argumento que apoye la colmatación edificatoria de un espacio tan notoriamente vacío, y no obstante con posibilidades de recuperación agraria, lo que al menos desde un punto de vista paisajístico resulta muy adecuado.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

La cita de la Directriz 54 para justificar la parcelación y construcción del suelo rústico como apoyo al *"desarrollo económico y social de la isla"* resulta esperpéntico, sobre todo si se orilla todo el conjunto normativo que nitidamente apoya lo contrario, es decir la preservación de los valores del suelo rústico, y que desde luego no se fomentan precisamente con acciones de parcelación y edificación donde se arrasa cualquier vestigio de labor agraria, como ocurre en el ámbito donde se emplaza la parcela de quien alega.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte del conjunto, el resto como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) al menos la parte inferior del conjunto parcelario, quedando la mayor parte en RAR. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T04 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, por razones de legalidad para la preservación de espacio vacío con valores agrarios, sin que la parte en RAR-T14 deba avanzar sobre la unidad RPA-3.31.

Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2010



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Everardo Rodríguez Brito

REGISTRO:

fecha
número

Nº ORDEN:

0100

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario del edificio sita en la Calle Díaz Pimienta nº 8, clasificada en valor patrimonial P3. Argumenta que el edificio no dispone de ningún valor contrastado, no es ningún ejemplo de algún estilo arquitectónico, o representa un periodo edificatorio digno de ser recordado. Considera que se trata de un estilo banal, y expresa que se trata de una pieza en que el uso imitativo de los acabados muestra cierta vulgaridad. Destaca que su actual configuración no le permite aprovechar su propiedad en edificación cerrada, conectándose a la medianería. Como la inclusión en el catálogo no supondrá ningún beneficio para el municipio, solicita la exclusión del "catálogo". Situación catastral: Referencia 5236416BS1753N0001LL, superficie 420 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados, que es precisamente lo que impide considerar que lo pretendido en la alegación respecto de la eliminación de la protección patrimonial, resulte factible.

Se ha estudiado el entorno de la calle Díaz Pimienta y en consecuencia los volúmenes edificados que tienen incidencia sobre ese espacio público. Se ha realizado análisis del paisaje urbano y sus valores patrimoniales, para concluir en la consecución de objetivos de valoración cualitativa de ese medio urbano, sus singularidades, su carácter estancial y de relación comercial, donde la fachada urbana resulta particularmente expresiva de ciertas arquitecturas, a las que se le otorga un valor de conjunto, más que las individualidades de cierto eclecticismo con rasgos neocanario, historicista, etc.. Representan determinadas formas urbanas que la ciudad produjo en las décadas 50-60-70 (s XX), meritorias de seguir formando parte de la escena urbana, quizás con más derecho que los pseudo estilos del presente.

En los planos de ordenación O-6.8 y O-6.9 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente en ese tramo de fachada urbana de la calle Díaz Pimienta, donde se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias. Otras alegaciones sobre inmuebles y parcelas de esta calle también atribuyen un escaso valor al patrimonio existente, definiéndolo como una heterogeneidad urbana que debe ser resuelta con la eliminación de protecciones y el aumento de volumen edificable. No cabe duda que sería una solución, aunque con toda seguridad la de menor compromiso, la menos trabajada, la carente de esfuerzo en el tratamiento del paisaje urbano.

Estos inmuebles de la calle Díaz Pimienta que disponen de algún grado de protección, se consideran pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad. El nivel de intervención P3 (artículo P21 de la normativa) permite la acción rehabilitadora con ciertas posibilidades de intervención, bajo el concepto de acondicionamiento.

Son testigos históricos de un pasado reciente y aunque no son de especial valor, transmiten aspectos de ese pasado cercano y en particular de los inicios del desarrollo moderno del núcleo, lo que crea el dilema de la licitud para hurtar o dejar esos testigos para su lectura por las generaciones futuras.

Resulta consecuente con el objetivo de conservación del patrimonio y la exigencia legal al respecto, la preservación de estos elementos. La cierta debilidad argumental para evitar la desaparición de estos vestigios históricos, no lleva inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que suponen límites a la implantación de arquitecturas de sustitución. Conciliar los varios intereses que concurren en la zona, desde la perspectiva de los particulares y del interés público, es la tarea de la planificación. Se concretan fundamentalmente en una respuesta ponderada respecto a la protección patrimonial, la consecución de una fachada urbana hacia la calle Díaz Pimienta, equilibrada entre modernidad y pervivencias, por lo que la propuesta se inclina del lado de la preservación. Estas exigencias de mantenimiento patrimonial no se dan en la parte de las parcelas que se orientan hacia el espacio público posterior Parque Llano del Alférez, tal que se posibilita el acople de nuevas construcciones y una cornisa producto de la medición de 5 plantas desde la calle Díaz Pimienta, lo que conlleva ajustar las alturas inicialmente previstas para los volúmenes de nueva construcción.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas inicialmente en el PGO, no en el sentido de la alegación de eliminar la protección patrimonial, sino en regularizar las alturas a cinco plantas. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio natural, paisajístico o antropizado, asimismo, con la ordenación urbanística más adecuada para conseguir el objetivo de sostenibilidad del medio urbano.

Se ha realizado una valoración de la escena urbana en esa calle y no se aprecian argumentos de legalidad que amparen el levantamiento de la protección del inmueble, pues no contribuiría a la cualificación espacial y a la consecución de objetivos de preservación de unidades con valor ambiental actual y para su lectura futura. No obstante se aprecia la posibilidad de regularizar alturas hacia el Parque, de tal modo que el fondo de la parcela, unos 10 m, disponga de un altura de cinco plantas.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Socorro Ramos Camacho

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
 número 4379

Nº ORDEN**0101****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación manifiesta que es propietaria de una finca en explotación agraria, sita en La Laguna y colindante con la carretera de Puerto Naos, según escritura de unos 5.248 m², clasificada en parte por el PGO en suelo urbano, uso residencial en tipología unifamiliar agrupada, y otra parte en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.8). Expone que su finca está afectada por el trazado de una vía alternativa a Puerto Naos, que le divide la parcela casi por la mitad en dos, de las cuales una quedaría inútil, y la otra parte perdería rentabilidad. En primer lugar le interesa la supresión del indicado trazado nuevo, dado que El Cabildo insular de La Palma ha abandonado dicho proyecto, que se comprueba además en el Avance del PIOLP, y critica que el PGO por lo tanto no se ajusta a la ordenación supramunicipal. Subsidiariamente, presenta informe de un ingeniero de caminos, que propone suavizar la curva en este ámbito de tal forma que afecte menos a las parcelas colindantes y disminuye el volumen de obra y la seguridad vial. Situación catastral Pol. 14, parcela 548, superficie 7.225 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Es una zona singular del casco urbano de La Laguna, porque permite completar su estructura urbana y dotar de una mejora notable de la movilidad a través del núcleo, al prever una vía que dará otra alternativa al eje norte-sur.

En relación con las afirmaciones de la alegación, ¿Cuál es la parte de parcela que resulta inútil y cual es la que pierde rentabilidad? No propone la alegación eliminar suelo urbano y aumentar la productividad agraria, más al contrario, se propone eliminar estructura viaria, es de suponer que con el objetivo de maximizar el espacio productivo "urbanístico". Conjeturas aparte, cabría valorar si la unidad de suelo urbano no consolidado (G2A3) donde se integra parte de la finca resulta gestionable, es económicamente rentable, y en realidad constituye una pieza integrable en la trama urbana de La Laguna, cuestiones que la alegación no plantea, de lo que se deduce que no hay rechazo a la clasificación de suelo urbano. Estar dentro de un ámbito sujeto a ejecución sistemática garantiza equidad en el reparto de beneficios y cargas. La previsión de nuevo viario, que junto con la carretera LP-213, dan estructura a la zona, es una acción urbanística del PGO, que en nada tiene que ver con el organismo que asuma su ejecución. Es necesaria para completar el sistema viario, como opción de mejora de movilidad a través del casco de La Laguna.

Se invoca el artículo 9.3 de la CE y STS, relativo a las potestades de la administración en el ejercicio de la planificación, y cierto que no es el planeamiento un ejercicio de absoluta discrecionalidad, pues queda acotada por la necesaria *justificación razonable*, o motivación adecuada que justifique las acciones del plan.

Se invoca al plan insular de ordenación (fase de avance, hoy aprobado inicialmente), el cual está fuera del mundo del derecho, porque no se ha producido su aprobación definitiva y entrada en vigor. No se trata de un sistema general que deba estar previsto en el planeamiento insular, sino que son opciones de *mejor servicio a la población*, y responde a las *necesidades reales del tránsito, comodidad y seguridad*. Lo cierto es que objetivamente responde a los criterios que la propia alegación trae a colación.

Se propone una alternativa en la parte de trazado que afecta a su finca, suavizando ligeramente una curva de 100 m de radio (adquiriendo unos 125 m), no se comparte que el encuentro con la LP-213 quede así mejor resuelto, además esa propuesta se entrega más contra edificaciones existentes. Parece no entender la alegación lo ya apuntado, que se está en una unidad de actuación donde habrá equidistribución y por tanto no tiene relevancia las afecciones y las calificaciones que aparecen sobre las fincas, pues la reparcelación resolverá con equidad esa situación.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. No obstante los argumentos de la alegación no disponen de suficiente fuerza jurídica para tener que modificar la propuesta del PGO. La vía se considera imprescindible, por lo que no procede su eliminación.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Isidro Javier González Brito en representación de
"Comunidad de Regantes Dos Pinos"**

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
número 4389

Nº ORDEN**0102****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que el proyecto de "Rehabilitación de Impacto Ambiental, Recuperación Paisajística y de Embalses Abandonados "El Valle de Los Espejos" ", que se ha adjuntado a esa alegación, sea considerado y reconocido, y a tal efecto, que se **CONSERVEN Y RESERVEN** los embalses abandonados de los que, gran parte, recoge el Plano de Planta de las Conducciones para el aprovechamiento de aguas que incluye el mencionado proyecto. Solicita protección, conservación y reserva de los embalses abandonados por su valor histórico y beneficio social para la agricultura de la Isla, y especialmente del Valle de Aridane.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Se expone en el escrito que "varios propietarios de Embalses Abandonados han realizado Ofertas de Venta a la Comunidad que, a su vez, hemos remitido al Consejo Insular de Aguas para su adquisición por la Administración de su competencia. Lo que justifica MANTENER su destino, conforme al art. 17.c) del Plan General de Ordenamiento aprobado inicialmente y también justifica, como inicio, la PROTECCIÓN solicitada, al menos, para embalses superiores a 4.000 pipas."

Además se insta la RESOLUCIÓN del Proyecto de Rehabilitación de Impacto Ambiental, Recuperación Paisajística y de Embalses Abandonados "El Valle de los Espejos",...

Al respecto cabe señalar de entrada, una muy positiva consideración de tal iniciativa, pues como el escrito cita, el PGO pretende dar apoyo e impulso a las infraestructuras ligadas al agua.

El citado proyecto, cuya copia acompaña al escrito, se compone de una introducción, en la que se relata la evolución histórica de las infraestructuras relacionadas con el agua, pozos, canales y embalses.

Se acuerda en Junta de Gobierno de la Comunidad de Regantes "Dos Pinos" (23-1-07), aprobar esa propuesta y presentarla a organismos para pedir apoyo, encaminado a la Recuperación de Embalses.

Se describen las actuaciones que en materia hidráulica ha llevado a cabo la Comunidad de Regantes "Dos Pinos". Completando redes de riego y enlace de canales que tienen que ver con la balsa Dos Pinos, "culminando la obra hídrica que denominamos ANILLO DE CIERRE DE LAS AGUAS en el ámbito de la Zona de Medianía del Valle de Aridane".

Se describe la situación actual de los estanques abandonados, "que producen un verdadero impacto ambiental al ser abandonados por sus propietarios, una vez perdido su valor económico y su utilidad."

La Comunidad se propone mitigar el impacto de estas instalaciones abandonadas recuperando su capacidad de almacenamiento de unas 519.000 pipas. "Contribuyendo con ello, además, a la protección, rehabilitación y valoración sostenible del paisaje de lo que se conoce como "El Valle de los Espejos".

Establecen dos actuaciones fundamentales: recuperación del mayor número posible de embalses y pintura especial para la corrección del impacto ambiental de las instalaciones hídricas.

Se describen los beneficios Paisajísticos, Humanos y Sociales del proyecto.

Se exponen los apoyos políticos, y de organismos e instituciones.

Es indudable que el proyecto tiene una implicación económica y ambiental en el municipio, lo que le hace merecedor de los apoyos necesarios para su impulso.

Se propone la inclusión de este proyecto de recuperación de embalses y mejora del sistema de Dos Pinos, entre las acciones y actuaciones que conforman el Programa de Actuación del Plan General.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

Se recomienda modificar el documento recogiendo expresamente las pretensiones de esta alegación, de rehabilitar el sistema de estanques. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumento suficiente para motivar la contemplación de cuantas medidas puedan implementarse para la recuperación del sistema de estanques y su puesta en uso.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

fecha 28-abril-08
número 4393

Nº ORDEN**0103****PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María del Rosario Martín Cabrera

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela de unos 2.847 m2 en Hermosilla, estando el primer tramo de su parcela categorizado en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-HER), y el resto de la finca en Rústico de Protección Agraria (RPA-3.5). En la ordenación pomenorizada aparece una parte como "espacio libre publico", y alega que hay otros espacios más idóneos en el mencionado asentamiento rural. Por lo tanto solicita, que le quitan esta parte del Asentamiento Rural RAR-HER, y la categoricen como suelo Rústico de Protección Agraria RPA-3.5.

Situación catastral Poi. 18, parcela 346, superficie 2.869 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Se trata de una parcela en el extremo del asentamiento, margen norte de la vía perteneciente a Los Llanos, lindante con el municipio de El Paso. La finca está compuesta por estanque y huertas, sin edificación.

La aplicación directa de tales consideraciones legales no está reñida con la incorporación de la parcela al suelo rústico de protección agraria (RPA-3.5), pero si con la inclusión en asentamiento rural RAR-HER. Procede por tanto redelimitar el asentamiento RAR-HER para dejar fuera del mismo a la citada finca.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en suelo rústico de protección agraria, tal que alterando el límite del RAR-HER se retraería para dejar toda la finca en el suelo rústico de protección agraria. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificación por legalidad que en sí misma no tiene significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumento suficiente para motivar la redelimitación del RAR-HER en ese punto, de modo que se excluya la parcela descrita en la alegación. No hay argumento de legalidad para considerar la parcela en asentamiento rural.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:
Doña Ángeles Gladis San Blas González

REGISTRO Nº ORDEN
fecha 28-abril-08
número 4403 **0104**

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:
La alegación expone que es propietaria de una finca con acceso desde la carretera de Puerto Naos, categorizada en el PGO en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.1, situada justamente entre las dos categorías de Asentamiento Rural, RAR-LG1 y RAR-T04. Argumenta que se debe completar el eje viario Los Llanos de Aridane – Todoque, y solicita que se adjunta su parcela a unos de los dos Asentamientos Rurales descritos anteriormente.
Situación catastral Pol. 12, parcela 288, 586 m2.

INFORME: Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-64 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en los asentamientos rurales RAR-T04 y RAR-LG1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela citada se encuentra en una zona vacía de edificación, en esa zona entre ambos asentamientos enteramente de borde.

Esta situación no da argumento para integrar la parcela en ninguno de los asentamientos, por constituir un vacío muy relevante. No obstante dado el proceso de edificación residencial y fincas agrícolas en el área de ubicación, con posibilidades de recuperación agraria y paisajística, es por lo que resulta adecuada la categoría de asentamiento agrícola (RAA-4.1) donde se encuentra integrada.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:
A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) la parcela en cuestión.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

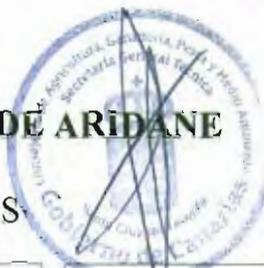
Se han determinado valores agrarios (presentes y potenciales) en ese emplazamiento que orientan la categorización como asentamiento agrícola. La delimitación y demás condiciones de actuación en los asentamientos rurales próximos RAR-T04 y RAR-LG1, se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de los mismos para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el rústico de protección agraria RPA o sobre el asentamiento agrícola RAA.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, por razones de legalidad para la preservación de espacio vacío con valores agrarios, a su vez no hay base legal para su mantenimiento en asentamiento agrícola, por lo que deberá categorizarse como protección agraria en la unidad RPA-2.18.
Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Aurea Pérez Hernández y nueve familiares más

REGISTRO:

fecha 29-abril-08
número 4406

Nº ORDEN

0105

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en explotación agrícola (Platanera), sita en la Calle Armas del barrio Argual, clasificada urbana y calificada por el PGO como "vial singular con jardinería puntual". Observan que la totalidad de su parcela está afectada por el vial propuesto, mientras las fincas colindantes - en idénticas condiciones - le permiten un aprovechamiento edificatorio, que parece un injusto trato. Al entender que el vial es importante para esta manzana (tránsito de servicios municipales, bomberos, ambulancias etc.), proponen una alternativa, que consiste en una entrada desde la Calle Armas (parcela sin edificar), pasa por la parcela arriba indicada y otra, discurre detrás de los edificios en protección, y sigue para entrar nuevamente a su parcela, absorbiendo el estanque de su propiedad, y enganchándose con la Calle Picasso a través de un solar sin edificar. La gran ventaja consistiría en que los edificios de la Calle Picasso, ahora en protección, pero en un tramo intransitable, quedarían enganchado a los servicios básicos como antes mencionados. Solicitan que rectifican en estos términos el PGO.
Situación catastral 4238756BS1743N0001RG, superficie 1.014 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6. La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si el terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Tendrá la categoría que corresponda en función de los servicios e integración en la trama urbana, de conformidad con el artículo 51.

Asimismo, las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, se hace observaciones para estos suelos en el sentido de justificación del carácter de suelo urbano consolidado.

Resulta inequívoco que el interior de la manzana entre las calles Armas y Picasso, con huertas aún en cultivo de platanera, ha de tener una ordenación urbanística articulada con el entorno urbano que le rodea, engarce que necesariamente habrá de buscarlo a través de los espacios no edificados. Eso realmente ha sido la base de la propuesta que aparece en la aprobación inicial del PGO, en este caso se ha realizado un diseño finalista para poder contrastar el resultado de esa integración con la trama urbana.

La alegación cuestiona la solución urbana dada en el PGO, por lo que se ha estudiado de forma detallada el lugar en relación con la propuesta, y se aprecia que es posible mejorar la solución urbana fundamentalmente utilizando otras posibilidades de engarce de ese interior con el resto de la estructura urbana, en parte se toma aspectos de la solución que aporta la alegación. En definitiva se reordena la trama viaria de la zona, mejorando la protección patrimonial del conjunto, aunque lo realmente importante es que la gestión se realice a través de la delimitación de una unidad ASUC, garantizando así la equidad en la operación urbanística.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede la rectificación del límite entre la calificación de espacios públicos y edificables, así como la delimitación de una unidad ASUC para el adecuado reparto de cargas y beneficios.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Gabriel Martín Gómez

REGISTRO:fecha 29-abr-08
número 4407**Nº ORDEN****0106****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parte de una parcela sita en las Manchas Viejas – Playitas, categorizada por el PGO en suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.14). Presenta resolución de calificación territorial para la construcción de una Planta Solar de 110 Kw del Cabildo Insular de La Palma y licencia municipal de obras para la limpieza y explanación de dicho terreno, las cuales ya se han llevado a cabo. Teniendo además ya la autorización de UNELCO, solicita que se le categorice el suelo en Rústico de Protección Agrícola (RPA-1.5) o similar, donde sea autorizable dicha instalación.

Situación catastral Pol. 3, parcela 499, 4.561 m² (quinta parte de 22.807 m²)

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola, está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a.2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b.1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

En un análisis de detalle sobre la unidad RPP-1.14 se puede observar que los valores paisajísticos provienen de la antropización que de antiguo tiene la zona y que el abandono convirtió en un espacio seminaturalizado colonizado por vegetación arbustiva de higuerrillas, cornicales y otras. En los últimos años ha existido un proceso de creación y recuperación de fincas principalmente para el cultivo del plátano, realizándose construcciones, movimientos de tierra, etc., todo lo cual lleva a que la zona dispone de valores agrarios presentes y potenciales, por lo que se deberá proceder a un ajuste de las categorías en función de la realidad presente, conjugando la categoría de protección agraria tan amplia como sea posible por razones estratégicas económicas, y la categoría de protección paisajística abarcando los espacios seminaturalizados que por sus condiciones morfológicas y botánicas, así como visuales, resulte adecuada su preservación.

Otra alegación contigua (246) hace similar petición, con todo se impone una solución global para el área tal que se reajusten las categorías según los principios reglados que amparan el ejercicio de categorización del suelo, corrigiendo errores materiales en los que la propuesta del PGO haya podido incurrir y teniendo en cuenta los valores presentes en el área según la dinámica de transformación que ha sucedido en los últimos años.

Se hace referencia a la autorización que dispone para la construcción de un parque fotovoltaico. Procede considerar lo solicitado para la categorización de la parcela, hoy removida a los efectos de la implantación de dicha instalación, como suelo rústico de protección agraria, uso expresamente regulado y admitido por la reciente ley territorial 6/2009 de medidas urgentes. La parte de finca que se propone categorizar como tal es la que en la propia alegación se describe la implantación del proyecto de huerto solar.

No hay legalidad que ampare la petición de categorizar la finca, aunque sea en parte, como asentamiento agrícola.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en suelo rústico en protección paisajística (RPP-1.14), quedando absorbida en parte por el suelo rústico de protección agraria lindante y manteniendo el resto en RPP. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones por legalidad que en si mismas no tienen especial significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Se potencian las energías renovables. Hay argumento suficiente para motivar la recategorización del suelo RPP-1.14, quedando absorbido en parte por el suelo rústico de protección agraria lindante, aunque también se deben preservar los espacios seminaturalizados cuya transformación represente una pérdida ambiental relevante frente a la ganancia agraria.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **ESTIMACIÓN PARCIAL**, por razones de legalidad para la preservación de espacio con valores agrarios y paisajísticos, la parcela quedará afectada por las dos categorías en las unidades RPA-1.7 y RPP-1.12. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANEPlan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES**REGISTRO:**fecha 29-abril-08
número 4408

Nº ORDEN

0107**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Claudia González Díaz

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en Las Manchas, categorizada en mayor parte en Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M01), y otra parte en suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.6). Estando por todos sus extremos rodeada de suelo Rústico de Asentamiento Rural, solicita que se le incluya toda la parcela a dicho asentamiento.

Situación catastral Pol. 4, parcela 395, superficie 4.920 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a)2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RPP, ya que existen valores agrarios y paisajísticos con una percepción que merece ser respetada.

Esa pequeña unidad (RPP-2.6) donde se integra la parte de finca en cuestión constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de protección paisajística, pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR).

No se exponen argumentos en relación con los valores de la parte que se pretende incorporar al asentamiento rural RAR-M01, pues se trata de un espacio residual interior a ese asentamiento rural. Constituye un espacio antropizado de antiguo, pero sin transformación reciente, y cuyo abandono ha propiciado el estado de seminaturalidad que le da ese mérito perceptivo, lo que no impide la recuperación de los rasgos de espacio agrícola tradicional presentes.

No ha lugar a una interpretación estirada del concepto de asentamiento rural.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando la parte de finca descrita en la alegación como suelo rústico de protección paisajística.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios y paisajísticos en ese emplazamiento que condicionan la categorización completa de la finca como asentamiento rural, debiendo quedar la parte sur de la misma como suelo rústico de protección paisajística.

La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-M01 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el suelo rústico de protección paisajística RPP.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Alberto Manuel Castro Castro

REGISTRO Nº ORDEN

fecha: 29-abril-08
número: 4415

0108

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Expone que es propietario de un inmueble en la Calle Ramón y Cajal, donde recientemente ha edificado un edificio de cuatro viviendas, siendo parte de su solar sin edificación dentro del ámbito "ASUC-3 Fernández Taño". Se preocupa por las fachadas que dan hacia la plaza interior, que se convertirían de fachadas traseras en fachadas principales hacia la plaza. Propone una edificación en el interior de la manzana/plaza que tapa la vista a estas fachadas, pero transitable en sus bajos para mantener la luminosidad y la generosidad del espacio. Acompaña croquis de una alternativa, solicitando que se articule un nuevo sistema de actuación. Referencia catastral 5637733BS1753N0001AL, superficie 723 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, así como las zonas verdes públicas. Se trata de una parcela integrada en una manzana con cierta singularidad dentro del casco urbano (Fernández Taño, Ramón y Cajal y calle de Calvo Soteio). Teniendo en cuenta las preexistencias del concreto lugar, huertos, elementos patrimoniales y otras circunstancias que concurren en el interior de esa manzana, el PGO ha dado una propuesta de ordenación conformando ese espacio interior, abriéndolo a la trama urbana y posibilitando ciertas edificaciones que se alinean conformando un espacio público de vía y un amplio espacio privado sin edificar.

La propuesta que realiza la alegación es consecuencia de la realización reciente de una edificación dando a la calle Ramón y Cajal, con una fachada trasera que tal como se había previsto en la propuesta del PGO, quedaría integrada en zona edificable, lo que ha motivado a la propiedad tomar la iniciativa de evitar que futuras edificaciones limiten la funcionalidad y visuales de esa fachada interior ya creada en el nuevo edificio, aunque realmente el PGO y la legislación civil aborda esa cuestión de servidumbre de vistas y luces creada. No obstante analizando en detalle la propuesta, que se concreta en la creación de un espacio libre privado de unos 15x15 m, la cuestión parece razonable. Se adelanta hacia el interior de manzana la línea de edificación para posibilitar un pequeño cuerpo edificado, entre ese pequeño patio que protege la edificación y el espacio interior de manzana.

La equidad de la ordenación queda garantizada por estar en el ASUC-3, sujeto a equidistribución, por lo que nada impide asumir estos cambios en la ordenación interior de la manzana.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación de reordenar el interior de la manzana en el sentido pedido.

Las rectificaciones propuestas NO suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, en aplicación de una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede la redefinición de la alineación interior de la edificación en el lado este, y a su vez establecer un espacio no edificable anexo a la fachada trasera del edificio recién construido.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Joaquín José Hernández García

REGISTRO:fecha 29-abril-08
número 4425**Nº ORDEN****0109****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Los Barros, categorizada por parte (donde se encuentra su vivienda) en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2), y otra parte en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.5). Crítica que la definición del límite del Asentamiento no corresponde a la realidad catastral, ni tiene fondo paralelo a la vía estructurante, además es incomprensible que las parcelas hacia el camino están incluidas en su totalidad y otras, como el, a la mitad. Además imponen a su finca la carga de un fondo de saco, de que el firmante no va a ser beneficiario. Propone como recompensación incluir 3.000 m en asentamiento rural, para el futuro de sus tres hijos. Solicita incluir la totalidad de su finca en asentamiento rural, o de forma subsidiario a lo anterior como mínimo una superficie de 3.000 m².

Situación catastral Pol. 19, parcela 38, superficie 5.685 m².**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido confirma que la parcela citada da a camino estructurante, tal que en toda la longitud de contacto y con un fondo de unos 25-30 m se ha categorizado de asentamiento rural (unos 2400 m²), quedando otra franja de similar ancho conformada por bancales a más baja cota y que constituyen el resto de la explotación agrícola y se encuentra en suelo rústico de protección agraria (RPA-2.5). Toda la finca se encuentra en explotación y contiene una vivienda.

Esta situación no da argumento para integrar toda la finca en el RAR-BA2, por constituir un vacío muy relevante dentro del conjunto, y no obstante con notable valor agrario.

No hay regla que obligue a seguir los límites catastrales, sin perjuicio (como lo ha hecho el PGO) de estudiar el parcelario para hacer más congruentes las determinaciones con la realidad parcelaria.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

En contra de lo manifestado, sí que la vía y su remate final le beneficia, puesto que sin estructura de vía pública las exigencias de parcela serán mayores, a su vez necesita un viradero final, no obstante podrá ajustarse y compartirse entre propiedades.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la finca, el resto como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) al menos la parte inferior de la finca, quedando como asentamiento rural (RAR) la franja que da a la vía. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-BA2 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Antonio Ramallo López

REGISTRO:
 fecha 29-abril-08
 número 4434
Nº ORDEN**0110****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación solicita que se cambie la determinación de una vía de relativa importancia para esta zona, que el PGO define como "Trazado Antigua", situado en el sitio conocido por "El Hoyo de Arriba", entre Camino La Majada hacia el sur, y Camino La Jurona. No hay indicación de propiedad.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida en el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión de un sistema de viario conformando una red coherente, que deberá estar prevista en la ordenación estructural y desarrollada en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

El tramo de vía de referencia tiene en efecto la categoría de traza antigua, Camino Real que enlaza con Las Manchas. No hay un análisis histórico que determine tal situación, pues no existen rasgos que le otorguen tal condición, resultando una pista abierta a través del malpais lávico. En estas condiciones cabe la reflexión de si se cumple la propia definición dada para esa tipología viaria, que aunque pueden ser rodados, son esencialmente antiguos caminos y senderos.

A la vista del detenido análisis realizado, no se encuentran elementos que amparen que al menos ese tramo de pista deba estar en la categoría de un camino antiguo, más al contrario, dado que es una vía de servicio para un buen número de viviendas debería disponer de pavimentación.

Hay argumentos de legalidad que amparan que ese tramo de vía deberá estar categorizado como de cuarto nivel, con pavimentación asfáltica y 4 m de ancho.

No hay aspectos ambientales que se vean afectados, de modo que puedan condicionar cualquier intervención en ese tramo de vía.

Procede modificar lo inicialmente previsto en el PGO para ese tramo, sin que se deba extender tal solución a los largo de la pista hacia el sur.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones inicialmente previstas en el PGO:

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación de cambiar la categoría de la vía, prevista como "traza antigua".

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de modo que procede cambiar el nivel de "traza antigua" en que se encuentra ese tramo de vía, por la categoría de "cuarto nivel".



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD: Don Evelio Jesús Rodríguez Luis	REGISTRO: fecha 29-abril-08 número 4440	Nº ORDEN 0111
--	--	--------------------------------

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:
 La alegación expone que es propietario de un solar en el extremo final de la Calle Las Angustias, clasificado como suelo urbano, calificada en su mayor parte en uso residencial en tipología semicerrada, y el resto en peatonal rodado. Solicita que se califique la totalidad de su parcela en tipología semicerrada.
 Situación catastral

INFORME: Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido – TROTEN (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, así como las zonas verdes y el sistema viario. Se trata de una parcela en suelo urbano que dispone unos 44 m con frente a la calle Las Angustias en Jeduy. En parte está edificada con alineación a la vía, unos 28 m se encuentran sin edificar y constituye hoy un solar si vallar que tiene la función de posibilitar el giro de vehículos. El PGO ha propuesto que unos 21 m quedaran integrados en el viario para poder permitir funciones de giro en esta vía muy angosta en su trazado y que las previsiones de ordenación tratan de remediar.

Con un análisis en detalle de tal situación, se puede concluir que se debe mantener esa posibilidad funcional, pues de otro modo no se conseguiría debido a la colmatación de la calle. No obstante puede reducirse el espacio destinado a esa mejora viaria, tal que sería suficiente que quedara un espacio con un frente de 10 m libres entre solares edificables y que se integrara a la vía.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo parcialmente lo demandado en la presente alegación de reordenar ese espacio extremo de la calle Las Angustias.

Las rectificaciones propuestas NO suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG).

Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, en aplicación de una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo y propicie la sostenibilidad del medio urbano. Procede la redefinición de la alineación de la edificación estableciendo un espacio para mejora viaria de unos 10 m de frente.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:
Don José Manuel Cedrés Ramos

REGISTRO: N° ORDEN
fecha 30-abril-08
número 4451 **0112**

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:
La alegación expone que es copropietario de una finca en Las Norias, dando frente al Camino La Majada, categorizada en el PGO en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.19), afectada innecesariamente por el trazado de la Carretera Los Llanos – Puerto de Naos. Solicita el desplazamiento del trazado de la vía.
Parte de la alegación ilegible.
Situación catastral Pol. 3, parcelas 4 y 884, superficie 14.352 m2.

INFORME: Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida en el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión de un sistema de viario conformando una red coherente, que deberá estar prevista en la ordenación estructural y desarrollada en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

La vía de referencia, nueva carretera Las Norias – Tajuya, constituye un viario general que se justifica para mejora de la movilidad entre el litoral y el eje hacia Santa Cruz de La Palma. El entronque con la carretera de Puerto de Naos determina ya en buena medida el inicio del trazado y la afección que la alegación cuestiona. Ya desde el Avance del PGO, apuntaron las sugerencias que era necesario desplazar la vía para alejarse lo más posible de las viviendas, lo cual se llevó a cabo, y de lo que deriva el actual trazado propuesto.

No afectar a una propiedad no constituye argumento para el desplazamiento de la traza, puesto que en otro caso afectará a otra finca. Ahora bien, desde el punto de vista de los valores que se afectan si que es argumento suficiente para que se afecte a los espacios de menor valor, siempre que técnica y económicamente sea posible. En este caso se trata de una finca de plátanos donde una pequeña parte resulta afectada por el trazado de dicha vía.

Cierto es que los terrenos del entorno constituyen un malpais volcánico y enales improductivos, resultando a su vez que se está en el límite municipal con Tazacorte, debiendo entonces intervenir la administración insular si el trazado afectara a los dos municipios, cuestión que ahora no es del caso porque se proyecta enteramente en Los Llanos de Aridane a través del PGO.

En cualquier caso si cabe ajustar la traza prevista de modo que se afecte lo menos posible a espacios agrarios plataneros.

Hay argumentos de legalidad que amparan que se modifique la traza para un mejor ajuste al territorio y se eviten en lo posible la afección a espacio agrícola intensivo.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación de modificar la traza de la nueva vía Las Norias-Tajuya.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, de modo que procede ajustar la traza de la vía en ese tramo para que las afecciones a espacios agrarios intensivos sean lo menor posible. En lo que a competencia municipal se refiere, no puede evitarse una pequeña afección, toda vez que si no rebasaría el límite municipal, aunque eso no tendría problema si el organismo que ejecuta es supralocal.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Eva Afonso Viña

REGISTRO:
 fecha 30-abril-08
 número 4455
Nº ORDEN**0113****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en el Camino Malpais de Triana, de la cual una parte está clasificada como suelo urbano y la otra parte está como suelo Rústico Protección Agraria (RPA - 3.6). Solicita que toda la parcela sea clasificada como suelo urbano consolidado.

Situación catastral: Polígono 14, parcela 114, superficie 715m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida en el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), a saber:

Integrarán el suelo urbano:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
- 1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - 2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

Desde esta perspectiva se ha de analizar el cambio que se propone, reclasificar a suelo urbano una parcela prevista en principio en la ordenación del PGO como suelo rústico de protección agraria.

Se trata de una finca dando al camino Malpais de Triana, eje que dispone de las condiciones enunciadas para su clasificación como urbano, en un entorno parcelario que de frente a esa vía. La finca en cuestión, y otra anexa por el norte, se encuentran en cultivo de platanera, de tal modo que sobreponer al valor agrario el valor urbano de una parcela, debe tener rigor en la justificación y con sentido restrictivo. El caso es que la finca descrita, de unos 19x37 m se dispone en sentido perpendicular a la vía, donde aproximadamente la mitad si se propone como suelo urbano.

No se encuentran razones objetivas que amparen la clasificación de suelo urbano de la totalidad de la finca.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo urbano una mitad de finca que da hacia el camino Malpais de Triana, quedando el resto de finca como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que mantienen como objetivo la preservación del medio con valores agrarios. Esos valores condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de al menos la parte trasera de la finca, quedando como suelo urbano la franja que da al camino Malpais de Triana.

Por lo dicho, no se encuentran razones de legalidad que amparen lo solicitado.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Alejandro Cruz Barreto

REGISTRO:fecha 30-abril-08
número 4463**Nº ORDEN****0114****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en suelo urbano, Calle Calvario, calificada de valor patrimonial con el grado de intervención de rehabilitación "P4". Aporta fotos (cochera) para comprobar que la edificación carece de valor patrimonial, además le parece contradictorio que por un lado hay protección de lo existente, y por otro lado la indicación de dos plantas. Considera que conservando una edificación de una planta entre dos edificaciones de tres plantas es lo que se debe evitar. Solicita que toda la parcela sea clasificada como suelo urbano con uso Residencial de Tipología Cerrada (CE) de tres plantas.

Situación catastral: Referencia 5635613BS1753N0001OL, superficie 162m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana singular del casco urbano, con edificios preexistentes de diversa tipología, con elementos de interés patrimonial, articulados sobre la traza antigua más representativa de la ciudad, eje calle Real-calle Calvario. Los objetivos del PGO se ven constantemente amenazados ante situaciones de escaso aprecio por el patrimonio existente, de ahí que se realice un constante esfuerzo por mantener las pervivencias históricas que manifiesten un mínimo valor que contribuya a la cualificación del espacio urbano.

Esta fragilidad del sistema patrimonial supone una alerta constante para tratar de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos, con las posibles intervenciones de rehabilitación o de obra nueva. En este caso, un análisis detallado nos pone en situación de apreciar razón en la petición. Se trata de una edificación de una planta, destinada a comercial, taller, etc., donde los rasgos que definen su valor intrínseco son las dos puertas que dan hacia la calle, con cierta intencionalidad ornamental, construcción que parece estar en espera de recibir las plantas superiores. Los apenas 8 m de frente a la calle apenas dan para más. Se añade a la concreta situación del inmueble, su encajamiento entre una edificación existente de tres plantas y un solar también previsto para nueva construcción de tres plantas.

El PGO ha previsto el nivel de intervención P4 (remodelación-reestructuración), de modo que conforme al artículo P19.4.c.5 de la normativa pomenorizada, la reestructuración puede alcanzar el vaciado interior manteniendo la fachada. No se contradice con las dos plantas previstas, que se alzaría la otra sobre los existente o renovado. En cualquier caso, el razonamiento que se sigue, atendiendo a ese entorno donde se emplaza el inmueble lleva inexorablemente a disponer de una altura de cornisa similar, es decir tres plantas.

No se aprecian razones contundentes que impongan la demolición también de la fachada, preexistencia que podría permanecer integrada en un proyecto que diseñe el conjunto de tres plantas.

La solución planteada atiende a la preexistencia y armoniza los intereses de preservar y de poder edificar.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación parcial de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado con aumento de volumen hasta las tres plantas.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede la construcción de tres plantas, pudiendo realizar vaciado interior de la construcción existente con mantenimiento estricto de los huecos y carpinterías existentes.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:	REGISTRO:	Nº ORDEN
Doña María Lourdes Cáceres Pérez	fecha 30-abril-08 número 4477	0115

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en suelo urbano, sita en Calle Los Molinos nº 3, calificada parcialmente en uso Residencial de Tipología Unifamiliar Aislada (AS) y otra parte como zona no edificable (N). Argumenta que estableciendo ahí una zona no edificable carece de sentido, ya que en este suelo no hay nada de valor, además significaría perder la alineación de la calle, y sería necesario contraponer un nuevo volumen constructivo que se opusiera al volumen que genera la casa Salguero. Solicita que se eliminen la zona no edificable y calificar la totalidad del solar de uso residencial en tipología unifamiliar aislada (AS) (se solicita Residencial Cerrada (AS), tipología que no hay, y todo indica que se trata de un error.)

Situación catastral: Referencia 4235203BS1743N0001KG, superficie 748m2

INFORME: Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en un enclave singular del casco urbano, con edificios preexistentes de diversa tipología, con elementos de alto valor patrimonial, articulados sobre la traza antigua del camino de Argual, en el presente es un eje de conexión de la ciudad con el litoral y norte. Atendiendo a los nuevos objetivos del PGO se pretende configurar una conexión peatonal con Argual de Abajo y una debilitación de la conexión rodada hoy existente. Transformación urbana de alto valor cualitativo donde los valores históricos deben ser potenciados y los elementos espurios deben ser eliminados.

Los objetivos del PGO se ven constantemente amenazados ante situaciones de escaso aprecio por el patrimonio existente, de ahí que se realice un constante esfuerzo por mantener las pervivencias históricas que manifiesten un mínimo valor que contribuya a la cualificación del espacio urbano. Esta fragilidad del sistema patrimonial supone una alerta constante para tratar de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos, con las posibles intervenciones de rehabilitación o de obra nueva. En este caso, un análisis detallado nos pone en situación de apreciar con más razón si cabe, que la parcela en cuestión, hoy vallada y destinada a almacén de materiales, constituye un claro ejemplo de insensibilidad para el patrimonio que le rodea, ocultando perspectivas y colocando otras visuales en su lugar que para nada dicen de cierta consideración con el patrimonio, reflexión que se ha de aplicar con el testimonio histórico y ambiental que represente la Casa Salguero lindante por el oeste y que el PGO recoge en nivel P2 (restauración).

Poner en valor la Casa Salguero, descubriendo las visuales de la fachada del naciente, es un objetivo cualitativo irrenunciable, que no tiene porque representar un menoscabo de los intereses de la parcela en cuestión lindante por el naciente. También los usos a desarrollar en esta parcela deben encajar en ese objetivo global de puesta en valor de este eje, en este sentido no se deberán permitir actividades como la que ahora se ejerce, almacenaje al aire libre. Pero tratando de conciliar intereses, el de la colectividad no parece estar amenazado por actividades de residencia y la posibilidad de otras tipo comercio-escaparate, restauración, etc., en ningún caso actividades de almacenaje, industriales, talleres de reparación, etc. Concretando la propuesta alternativa que desde el PGO ahora se da, habrá que mantener un espacio no edificado hacia la calle, en un mínimo de 13,50 m, espacio libre privado computable para la obtención de la edificabilidad total. Asimismo la tipología edificatoria deberá ser abierta en bloque (AB) con DOS plantas, más apropiada para tratar ese conjunto edificado y separarlo de la unifamiliar aislada (AS) que sigue hacia el poniente. No se aprecian razones contundentes que determinen la eliminación de un espacio vacío hacia la calle. La solución planteada atiende a la preexistencia y armoniza los intereses de preservar y de poder edificar.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación parcial de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino reconfigurando tipología, volúmenes y usos. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumentos para considerar lo solicitado, pero con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo y armonice intereses, procede redefinir la tipología edificatoria, los volúmenes y usos, manteniendo un vacío edificatorio hacia la calle.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Félix-José Rodríguez Kabana

REGISTRO:

fecha 30-abril-08
número 4486

Nº ORDEN**0116****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Expone que es propietario de una parcela en suelo urbano, Calle Retamar nº21, calificada por el PGO en mayor parte como suelo urbano no consolidado (actuación G1A5). Dado que ya dispone de licencia municipal para la construcción de un edificio de 6 viviendas y garajes, según el planeamiento actualmente vigente, solicita que toda la parcela sea calificada como suelo urbano consolidado.

Situación catastral: Referencia 6137843BS1753N0001HL, superficie 995m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6. La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si el terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Tendrá la categoría que corresponda en función de los servicios e integración en la trama urbana, de conformidad con el artículo 51.

Asimismo, las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, se hace observaciones para estos suelos en el sentido de justificación del carácter de suelo urbano no consolidado, o en todo caso clasificarlo como urbanizable. Aunque igualmente podrá ordenarse de forma detallada, que es el objetivo.

Resulta inequívoco que el interior de la manzana entre las calles Rosal y Retamar, con huertas en proceso de abandono, ha de tener una ordenación urbanística articulada con el entorno urbano que le rodea, engarce que necesariamente habrá que buscarlo a través de los espacios no edificados. Eso realmente ha sido la base de la propuesta que aparece en la aprobación inicial del PGO, en este caso se ha realizado un diseño finalista para poder contrastar el resultado de esa integración con la trama urbana. Además será una ejecución sistemática del planeamiento, para equidistribuir cargas y beneficios, todo ello a través de la gestión y ejecución de una unidad de actuación, tal como el PGO ha delimitado.

La parcela en cuestión da a la calle Retamar, donde la propiedad ha obtenido licencia para edificar, resultando que se encuentra en construcción, por lo que el PGO se tendrá que acomodar a las consecuencias de ese hecho físico, modificando la ordenación prevista.

La formulación del PGO deberá recoger los cambios legales que han modificado la realidad urbanística en particular en el período previo a la aprobación inicial (puesto que con posterioridad opera la suspensión de licencias) y que habiendo sido particularmente dilatado (información en barrios e Internet durante el año 2007) dio lugar a un proceso acelerado de solicitudes de licencia al amparo del vigente plan general, lo que en algún caso va a producir un desencuentro con lo inicialmente previsto, con las consecuencias de modificación en la ordenación que proceda.

En detenido análisis se constata que toda la parcela catastral que se cita, de 995 m², no está vinculada a la edificación que se realiza, pues de la licencia se deduce que el solar que ha servido para el otorgamiento de licencia es de 593,91 m², este suelo si formará parte del urbano consolidado, no así el resto de parcela, sin articulación con la estructura urbana, por lo que deberá formar parte del diseño urbano que se tiene que recomponer para la zona en virtud de esta hecho edificatorio y demás situaciones sobrevenidas.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que delimita una unidad de actuación para la ejecución sistemática del planeamiento, para la parte de parcela que no está vinculada a la edificación realizada, modificando a suelo urbano consolidado la parte de parcela que da soporte a la edificación.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. No resulta ajustada a derecho la modificación de la unidad de actuación para dejar enteramente la parcela en suelo urbano consolidado, sin perjuicio de los cambios sobrevenidos por la edificación realizada, que imponen la categorización de parte del suelo como urbano consolidado. La integración del resto de parcela en la unidad de actuación que englobe todo el interior de la manzana, para realizar una ejecución sistemática, es una propuesta del PGO más equitativa en el reparto de beneficios y gastos.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don José Eladio Ramos Cáceres

REGISTRO:

fecha 30-abril-08
número 4487

Nº ORDEN

0117

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en suelo urbano, sita en Calle Picasso nº18, con una calificación en parte como viario y otra parte como zona no edificable (N). Manifiesta su oposición a la propuesta de viario: no parece coherente crear accesibilidad al interior de una manzana desde una calle muy estrecha, que además contradice los objetivos de las actuaciones del sistema viario, expuesto en el punto C3.1.1 de la memoria del PGO, y de la normativa –artículo 30, apartados 1 y 2.a). Valora que la solución del PGOU de 1.987, creando la accesibilidad desde la Calle Armas como vía de sección longitudinal amplia, que era más congruente con los logros expuestos en el PGO. Advierte que la eliminación total de edificabilidad genera derecho a indemnización por parte del particular afectado, con los consiguientes esfuerzos económicos a realizar por la Administración. Solicita que se elimine el viario previsto y la afección singular como "zona no edificable".

Situación catastral: Referencia 4238709BS1743N0001GG, superficie 111m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6. La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si el terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Tendrá la categoría que corresponda en función de los servicios e integración en la trama urbana, de conformidad con el artículo 51.

Asimismo, las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, se hace observaciones para estos suelos en el sentido de justificación del carácter de suelo urbano consolidado.

Resulta inequívoco que el interior de la manzana entre las calles Armas y Picasso, con huertas aún en cultivo de platanera, ha de tener una ordenación urbanística articulada con el entorno urbano que le rodea, engarce que necesariamente habrá que buscarlo a través de los espacios no edificados. Eso realmente ha sido la base de la propuesta que aparece en la aprobación inicial del PGO, en este caso se ha realizado un diseño finalista para poder contrastar el resultado de esa integración con la trama urbana.

La alegación cuestiona la solución urbana dada en el PGO, por lo que se ha estudiado de forma detallada el lugar en relación con la propuesta, y se aprecia que es posible mejorar la propuesta fundamentalmente utilizando otras posibilidades de engarce de ese interior con el resto de la estructura urbana.

Las alegaciones que afectan a este ámbito han propiciado dar otra solución, con reordenación de la trama viaria de la zona, mejorando la protección patrimonial del conjunto, con la delimitación de una unidad ASUC para garantizar la equidad en la operación urbanística, aunque no afectaría a esta propiedad, por ser un solar dando directamente a la calle Picasso y no requerir su contribución para resolver la problemática del interior.

Por lo dicho, procede eliminar la conexión con el interior de la manzana que se establecía a través de este solar y posibilitar la edificación con dos plantas de altura, aunque con una alineación de la edificación que estará a 2 m de la línea de manzana.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, tal que se pueda edificar la parcela en cuestión, aunque retranqueada 2 m de la línea de manzana. No resulta necesaria la conexión al interior de la manzana que se disponía a través de este solar, pues se ha resuelto esa parte de la estructura urbana con otra perspectiva de conjunto.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Juan Carlos Sosa Pérez

REGISTRO:

fecha 30-abril-08
número 4496

Nº ORDEN**0118****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de un solar que da frente a la Calle Acerina y Calle Nivaria, clasificada en suelo urbano, calificada de uso residencial en tipología cerrada. Parte de su solar está afectada por un paso peatonal. Alega que no existe necesidad para abrir este paso, por todo lo cual solicita que se suprime y se permita edificar sobre toda su parcela.

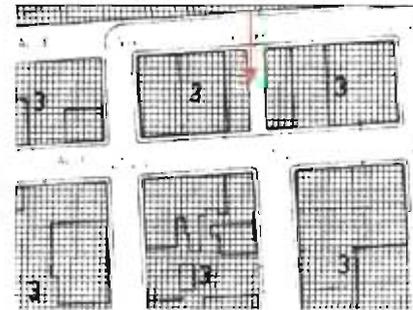
Situación catastral: 4635310BS1743N0001EG, superficie 221 m², suelo sin edificar.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.



Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en la trama urbana de la Montaña de Tenisca, que es muy regular y con bastante grado de consolidación. Sobre esta parcela objeto de la alegación el PGO ha mantenido un peatonal que ya estaba previsto en el PGO1987 (tal como se ve en la imagen).

Este viario atraviesa esa manzana conectando las calles Acerina y Nivaria de forma peatonal, lo cierto es que en detenido análisis motivado por la petición de eliminación que hace la alegación, no se encuentran las razones objetivas que han llevado a esa decisión urbana, pues indudablemente debería disponer de una justificación basada en la necesidad funcional de accesibilidad y movilidad de las personas a través de la trama viaria, pero la manzana en cuestión no dispone de dimensiones importantes como para que sea necesaria un acortamiento de distancias. Tampoco existen otros factores de visuales o perspectivas urbanas para las cuales la vía representaría un elemento trascendente. En definitiva no hay razones contundentes que determinen la permanencia de ese peatonal, más bien representa una rotura caprichosa de la manzana, por lo que se propone su eliminación tal como solicita la alegación.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación, de eliminación de peatonal. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, que es la eliminación del peatonal que atraviesa la parcela, pues no existen razones objetivas desde el punto de vista urbano para su permanencia.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

D. Juan Henríquez Fernández, en representación de
Juan Cabrera Martín (La Palma) S.A.

REGISTRO:

fecha 30-abril-08
número 4497

Nº ORDEN

0119

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Expone que es propietario de una parcela sita en la calle Las Rosas nº 11, en Suelo Urbano calificada en su totalidad como uso Terciario Industrial en Tipología Abierta Aislada en Naves (IS). Solicita que se incorpore la vía de 12 m de ancho que contempla el PGO hasta ahora vigente, y que se regule la altura libre máxima de las naves industriales de manera acorde con las demandas del uso industrial en categoría tres y cuatro y de otros usos permitidos como el almacenaje y el comercial, superiores a los 4m y 3m contempladas para planta baja y superior respectivamente.

Situación catastral: Referencia 5028407BS1752N0001WWW, superficie 2.329m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana del casco urbano, con calificación de uso industrial en el vigente PGO y que se propone similar calificación, Uso Terciario Industrial con tipología abierta en naves (IS) con una edificabilidad de 0,8 m²/m², 40% de ocupación y dos plantas de altura máxima.

La alegación plantea la petición de una mayor altura, pues atendiendo a la regulación general (NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN), las dos plantas permitidas se tendrían que resolver con alturas de 4 y 3 m. Ciertamente es que no parece responder estas alturas con la singularidad de los usos industriales a los que tendría que atender, aunque por otra parte el control de la forma urbana debería quedar resuelto en la normativa urbanística del PGO. Nada obsta para que la misma edificabilidad (m²/m²) pueda disponer de una mayor altura, aunque ello represente cierto incremento del volumen edificable, esto es m³ de edificación por m² de suelo. Se propone una altura interior máxima hasta la estructura de techo, de 10 m, pudiendo dividirse en un máximo de dos plantas, de lo que se deduciría los m² edificables, como suma de la de cada una de las plantas.

La otra petición de la alegación tiene que ver con un viario de servicio que el PGO1987 contemplaba desde la calle Las Rosas hacia el interior, y que el PGO ahora no ha incorporado por entender innecesario para resolver adecuadamente la trama viaria. No obstante, esa preexistencia ya había determinado ciertos compromisos en relación con el sistema parcelario, de modo que las distintas propiedades lindantes demandan la vía antes prevista. Esto ha sido analizado por el Ayuntamiento en detenido análisis, cuya expresión gráfica es la imagen anexa, de aceptación de los propietarios de esa vía que conectaría la calle Las Rosas con el suelo interior ordenado con calificación industrial. Por preexistencias, el ancho no sería de 12 m como se apunta en la alegación sino de 10 m.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado, aumento de alturas y trazado de nueva vía.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede incrementar la altura mínima de plantas, así como la realización de nueva calle por donde ya en el PGO 1987 estaba prevista.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Antonia María Pérez González

REGISTRO

Nº ORDEN

fecha 30-abril-08
número 4598

0120

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca colindando con el Camino Tamanca, en las Manchas de Abajo, categorizada por parte en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA - 3.31) y otra parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M02). Solicita que se ruede el límite del Asentamiento de tal forma que obtenga una superficie apta para poder edificar, ya que ahora como lo contempla el PGO, sólo tiene 750 m2 dentro del Asentamiento rural RAR-M02.
Situación catastral: Polígono 3, parcela 752, superficie 1.596m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-M02 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela citada da a la vía y dispone de un fondo de unos 58 m, de los que unos 30 m se encuentran en el RAR-M02. La franja de asentamiento no debe estar delimitada con sujeción estricta al parcelario catastral, de ahí que se haya previsto esa franja de unos 30 m, que resultan suficientes en la mayoría de los casos para el desarrollo de una vivienda, también en este caso.

Esta situación no da argumento para integrar toda la parcela en el RAR-M02, por constituir un vacío enteramente agrario.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la finca, el resto como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, adecuándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de la parte interior de la finca, quedando una parte en RAR que resulta suficiente para la construcción de vivienda, por lo que se satisface el objetivo principal de los pedidos, lo cual lleva a considerar que se está estimando parcialmente lo alegado.

Puesto que por otra parte la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-M02 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resulta improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre suelo de protección agraria (RPA).



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

**Don Juan José González Leal , presidente de la
 Sociedad de Instrucción y Recreo "Velia"**

REGISTRO:

fecha 2-mayo-08
 número 4513

Nº ORDEN

0121

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que la Sociedad "Velia" es propietaria de una parcela en el suelo urbano de La Laguna, calificada en uso Dotacional en Tipología Abierta Aislada (DA). Argumenta que esta calificación es de aplicación para los usos y servicios públicos y por lo tanto siempre son de dominio público. Manifiesta que la Sociedad de Instrucción y Recreo "Velia" es una sociedad privada con C.I.F. G38213245. Por lo tanto solicita que la parcela sea calificada con el uso "Terciario Comercial en Tipología Cerrada o Semicerrada, con una altura de 2 plantas sobre rasante.

Situación catastral: Referencia 5606812BS1750N0001MF, superficie 1.551m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.
 Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas.

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión de un sistema de equipamientos y servicios que deberá estar previsto en la ordenación estructural y desarrollado en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

El anexo de conceptos que recoge el TROTEN define los conceptos de dotación, equipamiento y sistema general.

En los planos de ordenación se recogen los USOS DEL SISTEMA DOTACIONAL, expresado de forma amplia sin distinción de su naturaleza. También de forma comprensiva de la totalidad de las actividades se recoge en el artículo P13 (SISTEMA DOTACIONAL). Pero es en el plano O.3 (SISTEMA DOTACIONAL DETALLADO) donde se expresa sin duda alguna la categoría de cada elemento del sistema, así queda reflejado en el cuadro relativo a EQUIPAMIENTOS con la clave EQ16: SOCIEDAD VELIA LA LAGUNA, perteneciente al grupo de actividades CULTURAL-RECREATIVO. Por tanto no hay error alguno, en contra de lo manifestado en la alegación.

Resulta de aplicación el artículo P45 (ZONA DE EQUIPO COMUNITARIO), donde el uso comercial es complementario del equipamiento en cuestión, quedando reguladas otras condiciones urbanísticas.

No obstante lo que la alegación pide es una desvinculación del concepto de equipamiento comunitario y destinar la parcela al uso comercial, no encontrándose argumento jurídico que impida la asignación de ese uso, aunque cabría la objeción de que se ha de prever aparcamientos tanto para el uso comercial como para la actividad cultural de la sociedad.

No procede cambiar la tipología edificatoria, a edificación cerrada como pide la alegación, pues resultaría un volumen muy significativo en relación con la escala del entorno, a su vez produciendo situaciones de grandes paramentos ciegos de difícil encaje en ese núcleo urbano.

Por tanto procede en parte lo pedido, estableciendo para dicha parcela el USO TERCIARIO COMERCIAL EN TIPOLOGÍA ABIERTA EN BLOQUE.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, calificando la parcela de uso terciario comercial en tipología abierta en bloque (CB).

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, en cuanto a la calificación de uso comercial, aunque desde el punto de vista urbano se deberá mantener la tipología de edificación abierta. Esta solución no deberá incrementar la necesidad de aparcamiento en la vía pública, que deberá ser resuelto para la actividad cultural y comercial.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Pura González Leal

REGISTRO:fecha 2-mayo -08
número 4514**Nº ORDEN****0122****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en el suelo urbano de La Laguna, calificada en uso Residencial en Tipología Unifamiliar Adosada (AG). Alega que su solar está afectado por un vía de nueva apertura que enlazará con el suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial. Para que no se quede una parte inservible, solicita que la vía sea desplazada hacia el límite de su parcela.

Situación catastral: Referencia 5706907BS1750N0001QF, superficie 1.062m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas.

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión del sistema viario, que deberá estar recogido en la ordenación estructural y desarrollado en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

Existen otras alegaciones que también tienen que ver con esta vía, pero no hay enfrentamiento de pretensiones, por lo que procede ajustar lo más posible, teniendo en cuenta las edificaciones preexistentes, que no deberán resultar afectadas por el trazado de esta calle.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, ajustando el tramo de viario que conecta con el urbanizable, lo más posible hacia el poniente que es el límite de la propiedad.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, modificando la traza de la vía y ajustándola lo más posible al límite de la propiedad, sin perder la coherencia y funcionalidad del trazado y evitando afectar a las edificaciones del entorno.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Michelle Dietrich Iriarte, en representación de
Doña Sandra Voss y Don Eberhard J.A. Voss

REGISTRO:

fecha 2 mayo-08
número 4522

Nº ORDEN

0123

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de dos parcelas en Todoque, Camino La Majada, categorizadas por el PGO en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Alegan que la finca está afectada por una zona verde de uso público (la parte que da al Camino La Majada), y por el otro extremo de su finca discurre un camino (traza antigua), por lo cual tendrían por ambos lados cercenados los derechos de tránsito. Solicitan que la traza antigua termine 5 metros antes del inicio de los límites de la finca, o si no puede ser, que se sustituya la traza antigua por un viario capilar de 4 metros, para no estar impedido el acceso desde ambos lados. Situación catastral: Polígono 7, parcelas 393 y 460, superficie 1.907m² y 1.000m² respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG) además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

El escrito traduce claramente un concepto de utilización del suelo rústico de forma intensiva y sin cargas.

Se aprecia ya en imágenes la evolución que van teniendo las parcelas, pues en la citada 393 lindante con el camino antiguo, se constata la existencia de construcciones y de un avance del pavimento de hormigón del camino hasta que da acceso a dicha parcela, en contra de lo pedido en la alegación de *retirar el camino antiguo 5 m antes del límite de la finca*.



Por otro lado, la parcela 460, lindante con esta por el sur, y a su vez lindante con el camino La Majada, cita la alegación en razón de la carga de espacio libre que le afecta, aunque es objeto específico de otra alegación (214).

Procede la reconfiguración de este enclave para mejor equilibrio de las cargas que se han de soportar, en este caso la previsión de un espacio libre público, a estos efectos la DOG 63, que obliga a la previsión de al menos 0,2 m² de suelo para equipamientos por cada m² edificable. La motivación para la ubicación de

estos espacios libres está en esa previsión legal y en el principio de equidad, pues no se puede pretender extraer aprovechamiento para que otro resuelva las cargas legales. Está previsto en la legislación (artículo 148 del reglamento de gestión) que para la obtención del suelo dotacional en caso de no existir unidades de actuación, se realice por: a) cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, b) expropiación, y c) ocupación directa. En este caso se trata de un espacio del RAR-T04, constituido por tres parcelas catastrales, que conforman un notable vacío edificatorio, aunque con edificaciones en todo el entorno que le otorgan la condición de asentamiento rural a ese espacio. Si bien la previsión dotacional es de legalidad, en este enclave cobra importancia los aspectos ambientales definidos por un malpais iáxico con escasa alteración, al menos la parte que da al camino La Majada, carga de preservación que puede ser

soportada por las parcelas como espacio libre privado, que pueda estar en el ámbito particular para su atendimiento.

Así que la solicitud de traslado o eliminación de la zona verde pública puede ser atendida. El análisis detallado del lugar concluye en que la solución de un *espacio preservado* según la definición del PGO, es adecuada ambiental y urbanísticamente.

El rediseño propuesto deberá solucionar el acceso a cada parcela, por lo que se tendrá que evitar atravesar el "morro" que define el borde de las parcelas hacia el camino La Majada. Se utilizará el acceso existente por el poniente y se prolongará hacia el interior para que de acceso al conjunto que podría disponer de cuatro parcelas aptas para ser edificadas.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación, al eliminarse la zona verde pública. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, eliminando la zona verde pública, pero manteniendo la protección ambiental necesaria como *espacio preservado* de edificación, privado y computable. También se realizará el diseño adecuado del viario de acceso.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Angustias Brito Padrón

REGISTRO:fecha 2-may-08
número 4530**Nº ORDEN****0124****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela que colinda con la carretera general LP-213, clasificada por parte en suelo urbano consolidado y otra parte en suelo urbano no consolidado, G2S1. Solicita el ajuste del suelo urbano a su parcela. Solicita que se incluya la totalidad de su parcela a suelo urbano ya consolidado.

Situación catastral: Referencia 5706915BS1750N0001MF, superficie 985m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio. Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Es una zona singular del casco urbano de La Laguna, porque conformará una fachada urbana dando al eje viario más importante, contribuyendo así a completar la estructura urbana.

La alegación trata de un terreno dando a la carretera LP-213, tal que en ese tramo el PGO propone ciertas afecciones hacia ambos lados, definiendo un corredor de 17 m de ancho. Con independencia de estas afecciones por urbanización de viario, la zona edificable donde se emplaza la parcela, se conforma como una banda de 26,5 m paralela a la carretera, tal que esa línea de fondo va afectando de forma lineal un parcelario que discurre con diversa geometría, donde parte de esas fincas dan a la carretera LP-213 y los restos de afección van formando parte del suelo urbanizable G2S1. Si bien en principio parece que puede tener cierta lógica adaptarse al parcelario existente, lo cierto es que en detenido análisis, se formaría una línea quebrada, fondo del urbano y límite con el urbanizable, que en nada favorece para la consecución de una forma urbana coherente. Se observa además que de los parámetros urbanísticos (tipología AG, 2 plantas, 0,75 m²/m² y ocupación 50%) no cuestionados en la alegación, teniendo en cuenta también el objetivo de realizar una sola hilera edificada dando a la carretera, el fondo de 26,5 m resulta algo excesivo, dejando ocioso parte del suelo, por lo que se propone reducir dicha banda a 22 m, suficientes para realizar la edificación agrupada y dejar espacio libre trasero y delantero. Solución de mejor aprovechamiento del suelo, tal que las partes que rebasen dicha línea estarán en el suelo urbanizable, donde la equidistribución actuará en beneficio de todos.

Procede **alterar** el límite que define el fondo de la manzana, no para ajustarlo al parcelario, sino para definir más ajustadamente una banda de 22 m que conforme el espacio edificable en suelo urbano consolidado.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación parcial de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino reconfigurando el espacio edificable a una banda de 22 m de ancho. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumentos para considerar lo solicitado, porque se avanza sobre espacio vacío (finca agraria) y por tanto no urbano, asimismo se optimiza el espacio edificable, por trasladar suelos vacíos al urbanizable lindante.

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Angustias Brito Padrón

REGISTRO:fecha 2-may-08
número 4531**Nº ORDEN****0125****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela que colinda con la carretera general LP-213, clasificada por parte en suelo urbano consolidado y otra parte en suelo urbano no consolidado ordenado (G2A2-UA1). Argumenta que con estas dos calificaciones podría darse el caso de que ambas partes pudieran quedar sin aprovechamiento, por no cumplir con los parámetros urbanísticos, dado que no se han tenido en cuenta el parcelario existente. Dice que *no es mi intención que se favorezca a mi propiedad*, estando su parcela además afectada por una nueva vía y espacio verde, solicita que se estudie la manzana con más profundidad, para una mejor distribución de las parcelas en ambos suelos.

Situación catastral: Polígono 14, parcela 645, superficie 1.244m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

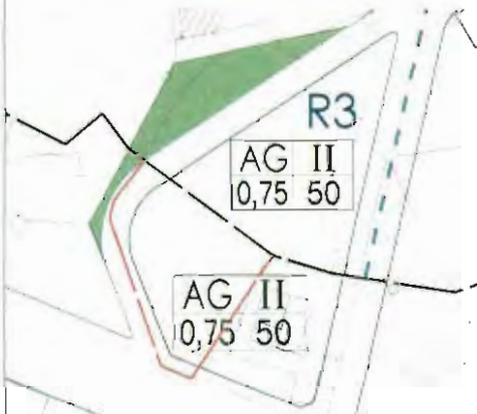
La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), a saber:

Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

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



El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano de La Laguna, a la entrada desde Los Llanos, que conformará una fachada urbana dando al eje viario más importante, asimismo, contribuyendo a completar la estructura urbana con el desarrollo de la unidad de actuación del suelo urbano no consolidado situado al naciente.

La línea divisoria entre ambos suelos parte la parcela en cuestión, que además se ve afectada por la rectificación del viario de acceso y zona verde. Se pide el reestudio del ámbito para dar mejor solución urbana. Pues bien, en detenido análisis de la cuestión tal como exige la alegación, se llega a la conclusión de que existe debilidad para que una parte de parcela se encuentre en suelo urbano consolidado, cuando

sería más ajustado a derecho, que la totalidad de la finca (agraria) se encuentre en suelo urbano no consolidado, resolviendo así de forma equitativa las afecciones, con una lógica equidistributiva en el reparto de cargas y beneficios.

Se considera que se contempla de modo parcial lo pedido en la alegación, de estudio en profundidad y redelimitación de suelos.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en parte en el sentido de la alegación, estudiando y reconfigurando la categoría de suelo urbano aplicable a su finca. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, de reestudio de la zona, resultando que la solución más ajustada a derecho requiere que la totalidad de la parcela se incluya en el suelo urbano no consolidado.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Angustias Brito Padrón

REGISTRO:

fecha 2-may-08
 número 4532

Nº ORDEN**0126****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Camino Los Campitos, categorizada en su totalidad como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA – 4.2), estando muy próxima a un núcleo de viviendas existentes. Manifiesta además que por el lindero Este su finca está afectada por el trazado de una vía de nueva creación, pero entiende que esta vía se debe solaparse sobre el camino Los Campitos y no afectar su propiedad. Solicita que la totalidad de su parcela sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG1) y que la vía de nueva creación no afecte su propiedad.

Situación catastral: Polígono 11, parcela 140, superficie 3.145m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-64 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten **delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación**.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y ciertos valores agrarios de espacio agrario antiguo (malpaíses de viñedos, etc.) cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda. La parcela de referencia constituye una magnífica muestra, y resulta enclavada en un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola (RAA-4.2), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con varias vías, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

La afeción de la nueva vía resulta realmente insignificante, porque ya está bastante ajustada la traza al camino Campitos, ello precisamente para afectar en el mínimo posible el espacio agrario de primor como la finca en cuestión. El concreto proyecto de ejecución de ese viario será el que establezca el trazado definitivo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 o el RAR-LG1 para avanzar sobre espacio de borde vacío y enteramente agrario, resultando irrelevante el hecho de dar a viario. La categoría de RAA preserva adecuadamente los intereses agrarios y paisajísticos del suelo rústico.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, porque resulta improcedente avanzar como RAA sobre espacio vacío, aunque por razones de legalidad para la preservación de espacio con valores agrarios, la parcela quedará afectada enteramente por la categoría de protección agraria, en la unidad RPA-3.17. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don José María Rodríguez Gómez y seis vecinos más

REGISTRO:fecha 2-may-08
número 4533**Nº ORDEN****0127****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en el Camino José María 18-20, Los Barros, categorizada en su totalidad en Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA - 1.1). Argumenta que según las características del área y el grado de consolidación la zona encaja mejor en la concepción de asentamiento rural previsto en la Directriz 63 de la Ley 19/2003. Solicita que su parcela con vivienda y las fincas / viviendas Camino José María nº 2-4, nº 6, nº 8, nº 12, nº 16, y nº 22 sean categorizadas como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA1), según croquis adjuntado y firmas de los afectados.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 290, superficie 3.860m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y ciertos valores agrarios de espacio agrario intensivo de plataneras principalmente, cuyo objetivo es el mantenimiento con la posibilidad de vinculación de vivienda. La parcela de referencia constituye una magnífica muestra, finca agraria y vivienda, precisamente lo que exige la DOG-64 para la categorización como RAA y no la DOG-63 invocada por la alegación. Resulta enclavada en un área sensible con valores paisajísticos derivados de su condición agraria, que merece ser preservada de transformación. Ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola (RAA-1.1), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linda con viario, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-BA1 para avanzar sobre espacio de borde vacío y enteramente agrario, resultando irrelevante el hecho de dar a viario. La categoría de RAA preserva adecuadamente los intereses agrarios y paisajísticos del suelo rústico.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Marino Castro Hernández

REGISTRO:
 fecha 2-may-08
 número 4534
Nº ORDEN**0128****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación **expone** que es propietario de una parcela en el Camino José María 22, Los Barros, categorizada en su totalidad en Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA - 1.1). Argumenta que según las características del área y el grado de consolidación la zona encaja mejor en la concepción de asentamiento rural previsto en la Directriz 63 de la Ley 19/2003. Solicita que su parcela con vivienda y las fincas / viviendas Camino José María nº 2-4, nº 6, nº 8, nº 12, nº 16, y nº 18-20 sean categorizadas como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA1), según croquis adjuntado y firmas de los afectados.
 Situación catastral: Polígono 19, parcela 286, superficie 4.085m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y ciertos valores agrarios de espacio agrario intensivo de plataneras principalmente, cuyo objetivo es el mantenimiento con la posibilidad de vinculación de vivienda. La parcela de referencia constituye una magnífica muestra, finca agraria y vivienda, precisamente lo que exige la DOG-64 para la categorización como RAA y no la DOG-63 invocada por la alegación. Resulta enclavada en un área sensible con valores paisajísticos derivados de su condición agraria, que merece ser preservada de transformación. Ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola (RAA-1.1), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con viario, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-BA1 para avanzar sobre espacio de borde vacío y enteramente agrario, resultando irrelevante el hecho de dar a viario. La categoría de RAA preserva adecuadamente los intereses agrarios y paisajísticos del suelo rústico.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Fulgencio Brito Botín

RÉGISTRO:

fecha 2-may-08
número 4535

Nº ORDEN

0129

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en el Camino José María 16, Los Barros, categorizada en su totalidad en Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA - 1.1). Argumenta que según las características del área y el grado de consolidación la zona encaja mejor en la concepción de asentamiento rural previsto en la Directriz 63 de la Ley 19/2003. Solicita que su parcela con vivienda y las fincas / viviendas Camino José María nº 2-4, nº 6, nº 8, nº 12, nº 18-20 y nº 22 sean categorizadas como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA1), según croquis adjuntado y firmas de los afectados.
Situación catastral: Polígono 19, parcelas 295, superficie 1.669m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela citada cumple para estar en parte en asentamiento rural, tal como ya ha previsto el PGO, sin que deba estar delimitada con sujeción estricta al parcelario catastral, por lo que la vivienda existente resulta límite adecuado para que el RAR esté delimitado con rigor y evitar que avance sobre el espacio netamente agrario cotas arriba del camino José María, demandado en otras alegaciones.

Esta situación no da argumento para integrar toda la parcela en el RAR-BA1, por constituir un vacío enteramente agrario. Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en parte en la categoría de asentamiento rural y en parte en asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-BA1 para avanzar sobre espacio de borde vacío y enteramente agrario, resultando irrelevante el hecho de dar a viario.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Irina Gandorfer

REGISTRO:fecha 2-may-08
número 4536**Nº ORDEN****0130****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de tres parcelas colindantes en Las Norias, Camino de La Majada, categorizadas por parte en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.18) y otra parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Argumenta que con la compra de este suelo ha hecho una importante inversión, desconociendo el hecho que un nuevo PGO va a categorizar dichas fincas como suelo Rústico de Protección Agraria. Manifiesta que la categorización se debe realizar según los valores existentes, y expone que el relieve del terreno es original, por lo que no se debe alterar por explotación agrícola, y que el único ecosistema asociado es natural, no antropizado, que son terrenos de malpais viejo, sin valor ecológico ni agrícola; sigue argumentando que no existen valores naturales que se puedan degradar.

Además describe que están perfectamente implantadas en un área con todos los tipos de infraestructuras, que se comprueba por fotos acompañadas.

Hace constar que es la única finca fuera del Asentamiento RAR-T04, que hacia el Este, Noreste, Oeste y Noreste el área está categorizado en dicho asentamiento.

Interpreta que esos terrenos se hallan sometidas a una presión urbanística, y argumenta que posibilitando construcciones en este lugar produciría un aspecto más homogéneo de esa zona sin desmerecer.

Cita jurisprudencia a tal respecto, y concluye que para el municipio significaría un beneficio económico, paisajístico y social, categorizar estas fincas en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04), lo que a tal fin solicita.

Situación catastral Pol. 7, parcela 366, y parte de las parcelas 357 y 358. Según indicaciones de las parcelas sobre plano catastral, apuntan las parcelas parte de 357, parte de 358, parte de 367, 366, parte de 360, y parcela 463. Todas las parcelas suelo sin edificar. Superficie indicada 10.610 m2. Coincide parcialmente con alegación 39 y 95.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario antiguo cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio sin vinculación a vivienda. Sin perjuicio de que, tal como la propia alegación expone y realmente se constata, los rasgos de antropización histórica son ya bastante tenues y cobra importancia los valores ambientales de percepción de espacio seminaturalizado por abandono, lo que podría dar lugar a un régimen más restrictivo de usos, evitando la transformación territorial. Ciertamente la parcela es la única de ese entorno dando al camino La Majada con esas características de vacío y apariencia de naturalidad, conectando con un espacio más amplio hacia el norte de esas mismas características.

Por tanto, la parcela en cuestión y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado en principio por la categoría de protección agraria (RPA), pero no resulta congruente, sin duda alguna, con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela linde con camino estructurante, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario y paisajístico.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Efraim Jiménez Ramos

RÉGISTRO:

fecha 2-may-08
número 4537

Nº ORDEN

0131

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en La Bombilla, categorizada en su totalidad como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-1.3). Hace constar que se conforma con esta categorización, pero solicita que se añadan subusos de tipo turístico, como restaurantes, exposiciones de artesanía, puestos de hortalizas, kioscos y demás orientaciones en el proceso agricultura – turismo, siempre manteniendo la agricultura.
Situación catastral Pol. 3, parcela 422, superficie 3.885m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las **actividades productivas**, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General, así como el adecuado tratamiento del medio rural bajo principios de sostenibilidad. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a usos y construcciones. La parcela en cuestión, junto a la carretera de La Bombilla, se encuentra en espacio agrario intensivo de litoral. A este respecto: los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el suelo rústico de protección agraria RPA-1.3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. La alegación solicita un elenco de usos a posibilitar en ese suelo, que el PGO en parte ya contempla, y salvo un principio de coherencia global, nada obsta para que se puedan desarrollar todos los usos que el marco legal permita en esa clase y categoría de suelo.

Hay argumentación para revisar los usos asignados en el PGO a esa unidad territorial y posibilitar los que permitan las normas legales, lo que lleva a la consideración de lo pedido en la alegación, tomando como meramente indicativo los enunciados en la misma.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en el sentido de la alegación, incorporando los usos posibles en ese RPA. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de revisión del sistema de usos incorporando a ese suelo de protección agraria todos los que las normas legales permitan, con el acotamiento ambiental que proceda.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Roberto T. Lavers Pérez

REGISTRO:

fecha: 2-may-08
número: 4538

Nº ORDEN

0132

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Puerto de Naos, clasificada en suelo urbano, calificada en uso residencial de tipología semicerrada. El PGO ha definido una línea de cambio de altura, que medido desde la Calle de Gabriel Lorenzo Calvero es a 6 m de distancia desde la alineación. Argumenta que no produciría ningún impacto urbanístico cambiar esa línea a 7m, o mejor 8 m, para que esa planta sería mejor aprovechable. Solicita que se rueda esa línea a 7 u 8 metros.
Situación catastral: Referencia 5257904BS1655N0001PW, superficie 236 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN).

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano de Puerto de Naos, pervivencias interesantes de arquitecturas de playa, que contribuyeron a la conformación de la estructura urbana de ese núcleo. Localizadas hoy en la balconada que el terreno en alto ofrece hacia el sur y playa. Una lectura interesante ajena a la posterior densificación y despersonalización del espacio urbano.

Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte de Puerto de Naos, por lo que se ha pretendido un tratamiento sensible con estas pervivencias, con determinaciones de ordenación en relación con estos objetivos de mantener y recuperar espacios y volúmenes cuya lectura no provoque desencuentros visuales, inadecuación volumétrica o desencaje tipológico.

Para la parcela de referencia, que da a la calle Gabriel Lorenzo, el PGO determina dos plantas a esa calle, con un fondo de 6 m a partir del cual desciende a una planta, siempre desde esa rasante de calle, pensado todo ello a los efectos de escalonar la edificación hacia el sur o playa, y en oposición a dicha calle. Ciertamente a mayor ancho de ese cuerpo superior de dos plantas, mayor presencia y menor escalonamiento desde las visuales de la playa, aunque tan determinante no es la cuestión y lo mismo da en este caso 6 m que 8 m.

Nada hay que objetar desde el punto de vista urbanístico a que ese cuerpo de dos plantas dando a calle tenga un fondo de 8 m para luego escalonarse según las condiciones del solar.

Se considera contemplado totalmente lo pedido en la alegación.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en el sentido de la alegación. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de establecer un cuerpo de dos plantas dando a la calle Gabriel Lorenzo con un ancho de 8 m.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Grupo que abarca 1.694 alegaciones

REGISTRO:

fecha varias
número varios

Nº ORDEN

G2

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

De llevarse a cabo la actuación de campo de golf y 576 plazas alojativas, el daño sería irreparable. La alegación solicita que se elimine el campo de Golf de Tamanca.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Se trata de un grupo de 1718 alegaciones (24 fuera de plazo), con idéntico contenido, para las cuales se establece el siguiente informe y propuesta:

Cierto es que la zona sur del municipio, ocupada por dos espacios naturales, Paisaje Protegido del Remo en el litoral, y Paisaje Protegido de Tamanca en la zona alta, dispone de altas cualidades de naturalidad y paisajísticas. Pero los elogios deben tener cierta ponderación para no perder el rigor necesario, pues se entremezclan cuestiones de alta subjetividad como son los aspectos perceptivos, y de alto contenido científico, como es el diagnóstico del medio físico y biótico.

Por eso, para precisar datos y acotar lo que se plantea como problema, decir que la superficie del Paisaje Protegido de Tamanca es de 2.021,78 has, de las cuales el 26,08 % (527,31 has) es la superficie que se encuentra en el municipio de Los Llanos de Aridane. Que esta porción de territorio no es precisamente la más representativa por sus valores ambientales, y por eso debería distinguirse y precisarse los valores y su representatividad. Existe en la zona, desde zonas antropizadas, eriales, tierras en abandono, invernaderos y otras construcciones, hasta zonas de muy alta naturalidad, principalmente las unidades fisiográficas de malpais volcánicos históricos y la zona de acantilado.

En los trabajos ambientales que se incluyen en el PGO, y también en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), se expone con gran profundidad, un análisis y diagnóstico del área que es objeto de emplazamiento del campo de golf. Con requerimientos de protección de las coladas conservadas en su naturalidad.



El área destinada a Campo de Golf representa el 7,13 % (144,22 has) de la superficie del espacio protegido, aunque propiamente la superficie de intervención alcanza solamente la mitad de esa cifra.

De todo ello se concluye que el campo de golf no representa amenaza alguna para los valores del espacio: geomorfológicos, botánicos o faunísticos; si bien es de admitir que existirá modificación del paisaje, lo cual no conlleva necesariamente pérdida de calidad visual. Toda vez que a largo plazo, la mitigación de efectos puede ser notable, configurando un nuevo paisaje perfectamente integrado en ese territorio.

El PGO no ordena el espacio natural, solamente asume lo ya aprobado en la planificación territorial.

El PGO no tiene potestad de clasificar y categorizar el suelo dentro de espacio natural, lo que ha hecho y lo que puede hacer, es dejar constancia

gráfica y textual, en este caso, de la categoría de suelo que corresponda en función de la ley, que será suelo rústico de protección natural transitorio, al no estar aprobado el plan especial del espacio natural.

Respecto del equipamiento, el PGO lo recoge como manifestación de estar de acuerdo con el modelo local, sin que dependa de este instrumento urbanístico la definitiva legitimación para su ejecución. El PGO si puede poner condiciones para los futuros proyectos de actuación territorial (PATs), estudio de impacto y proyectos técnicos, en este sentido formula requerimientos de adecuación al medio.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo las previsiones del PTET respecto de la realización de un campo de golf en el sur del municipio, dentro del Paisaje Protegido de Tamanca.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las previsiones que a tal efecto contiene el vigente Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de La Palma (PTET). No hay argumento de legalidad, ni la alegación funda en derecho sus pretensiones, para la eliminación del campo de golf del PGO. El PGO no es competente para eliminar el equipamiento, por estar en espacio natural y por impedirlo el PTET. Es competente para poner condiciones a los PATs que lo desarrollen, cuestión que realiza y no renuncia.

Asimismo, como fundamento de legalidad que puede dar amparo a dichas instalaciones, con independencia de la ordenación urbanística y de la específica que derive del Plan Especial del Paisaje Protegido, se ha de estar a las previsiones que nacen de la disposición adicional quinta, apartado 3, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Carmen Nidia Ramos Ramos

REGISTRO Nº ORDEN

fecha 2-may-08
número 4548

0135

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela urbana en Argual, calle Armas nº. 38, calificada en parte de uso Residencial en Tipología Cerrada CE (donde se encuentra la actual edificación), y otra parte - zona donde actualmente hay cultivo de frutales y flores - como zona no edificable (N). Argumentan que no hay ninguna razón de conservación de este jardín, puesto que carece de valores, pero lo que hace es romper la línea de fachada de la Calle.

Solicita que la totalidad de su propiedad sea calificada en uso Residencial de Tipología Cerrada (CE).

Situación catastral: Referencia 4338413BS1743N0001RG, superficie 229 m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano, barrio de Argual, con pervivencias interesantes de arquitectura tradicional, espacios y construcciones con fuertes valores de identidad. Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en esta calle Armas, donde se pone de manifiesto, así como en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de estos rasgos.

No cabe duda que eliminar las limitaciones impuestas en las intervenciones sobre el patrimonio sería una solución, aunque hay que dudar que sea la más deseada, con toda seguridad la de menor compromiso, la menos trabajada, la carente de esfuerzo en el tratamiento del paisaje urbano. Por otro lado, cuando se trata de intervenir y limitar posibilidades está claro que hay exposición a una mayor crítica, sin que por ello haya más valor argumental.

Lo cierto es que hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad. Este es el caso, en que de estar con cierto grado de protección en algún documento de trabajo (internet) ha pasado a eliminarse dicha protección por comprobar la carencia de valores patrimoniales, pero manteniendo el espacio de patio abierto a calle.

La parcela en cuestión se compone de una construcción de rasgos tradicionales muy deteriorada y transformada, con cuerpos añadidos, a la cual no se le aplica ningún tipo de limitación o protección, pudiendo reedificarse en dos plantas. La previsión de un espacio de jardín es una respuesta urbana de cualificación, más que una anomalía por romper la alineación (en contra de lo expresado en la alegación), que además se propone más ajustado respecto del existente.

Conciliar los varios intereses que concurren en la zona, desde la perspectiva de los particulares y del interés público, es la tarea de la planificación, que se concreta fundamentalmente en una respuesta ponderada respecto a la protección patrimonial y la consecución de una fachada urbana hacia la calle Armas equilibrada entre modernidad y pervivencias.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, con las condiciones urbanísticas establecidas.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Aunque no se plantea argumento de legalidad que ampare la pretensión de eliminar la zona delantera de jardín, por el contrario su permanencia contribuye a una cualificación del medio urbano, en este ámbito de equilibrio entre modernidad y pervivencias.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Manuel Cáceres Cáceres

REGISTRO:

fecha 2-may-08
número 4549

Nº ORDEN

0136

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Argual, calle Isaac Albeniz, cuya vivienda está calificada por el PGO con el nivel de actuación para su rehabilitación "P3". Hacen constar que el edificio se compone de dos cuerpos de diferentes épocas, que con los años interiormente se han modificado constantemente, y que lo único que se ha mantenido son las fachadas. En resumen, alegan que no tiene valor arquitectónico ni técnico para este tipo de protección.

Solicita que la parte de su parcela, en la que se encuentra la vivienda, sea calificada con el uso Residencial en Tipología Residencial Cerrada (CE).

Situación catastral: Referencia 4437306BS1743N0001BG, superficie 1.704m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano, barrio de Argual, con pervivencias interesantes de arquitectura tradicional, espacios y construcciones con fuertes valores de identidad.

Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en este entorno de Argual, donde se pone de manifiesto, así como en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de estos rasgos.

No cabe duda que eliminar las limitaciones impuestas en las intervenciones sobre el patrimonio sería una solución, aunque hay que dudar que sea la más deseada, con toda seguridad la de menor compromiso, la menos trabajada, la carente de esfuerzo en el tratamiento del paisaje urbano. Por otro lado, cuando se trata de intervenir y limitar posibilidades está claro que hay exposición a una mayor crítica, sin que por ello haya más valor argumental.

Lo cierto es que hay pervivencias cuya eliminación o mantenimiento plantea serias dudas, cuando se aprecien aún ciertos rasgos que representan valores para la colectividad, y para una lectura a futuro de la historia de la ciudad.

La parcela en cuestión se compone de un cuerpo antiguo en primera y segunda crujía, construcción de rasgos tradicionales interiormente bastante transformada, otros cuerpos añadidos en segundo plano de época reciente, aunque con interés por constituir arquitecturas con rasgos neocanario, se completa el conjunto con un patio a fachada, que da buena percepción de este conjunto. Hasta aquí parece irrefutable la necesidad de su conservación, pero hay que atender a las circunstancias de entorno, con una nueva edificación que ha roto el paisaje urbano de este tramo de la calle Isaac Albeniz, dando un cambio radical a la morfología urbana de esta débil traza antigua para la que prácticamente es una trasera, pues se desarrolla con bastante fuerza hacia la nueva calle Camilo José Cela. En esta calle ya se ha realizado un proceso de transformación de tipologías antiguas, aunque manteniendo el grano parcelario en contraposición al gran impacto de pseudo modernidad de la comentada, que se emplaza desde la vivienda antigua en cuestión y discurre lado derecho bajando hasta conformar todo un remate de la manzana. En definitiva solamente queda en esa calle la vivienda descrita, un hito solitario ahogado por las nuevas construcciones. El valor de su importancia en el conjunto urbano hoy ha desaparecido totalmente, hecho que en soledad tiene que conformarse con los méritos intrínsecos de que dispone.

En este contexto, el argumento de preservación se ha vuelto extremadamente débil, pues nada obsta para que en su lugar se emplace una edificación de buena factura que de continuidad a la fachada urbana.

Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P3 (acondicionamiento) prevista en el PGO y extender la tipología residencial cerrada a todo el solar donde se ubica la vivienda. No obstante también es de considerar que la edificación debería quedar en situación de *inadecuación urbanística*, tal como se define en el PGO, para si la propiedad opta por su permanencia, lo cual queda en mera recomendación, no se encuentre en situación de *fuera de ordenación*.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en el sentido de la alegación. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de posibilitar la eliminación de la protección patrimonial y establecer como ordenación para la parcela, la tipología de edificación residencial cerrada con dos plantas.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Heinrich Schmidt

REGISTRO:
 fecha 2-may-08
 número 4550
Nº ORDEN**0137****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en el pago de Las Manchas Viejas, categorizada en su totalidad como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-1.6). Argumenta que la zona, donde se encuentra su propiedad, se ha ido consolidando desde hace años como asentamiento poblacional de uso residencial y turístico, por parte vinculadas a pequeñas explotaciones agrícolas. Por lo tanto, solicita que su finca y todo su alrededor sea categorizado como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA).
 Situación catastral: Polígono 25, parcela 249, superficie según catastro 5.141m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. **En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola está la DOG-64.**

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, de categorizar la zona como RAA, pues constituye la totalidad del RPA-1.6 un espacio intensivo agrario, presente y potencial, donde en efecto se han asentado algunas pseudo viviendas en los últimos años, de dudosa legalidad, como la perteneciente al propio alegante (consta en el censo de viviendas irregulares)

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación de un asentamiento agrícola no se dan ni remotamente en el área en cuestión.

No ha lugar a más argumentos, porque la nitidez de la propuesta prevista en el PGO no deja lugar a dudas.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza el área donde se encuentra la parcela como rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

La categorización del RPA-1.6 ha reconocido valores agrarios para esta zona, presentes y potenciales, con determinación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su recuperación y potenciación. No hay argumentos de legalidad que amparen la categorización de la zona como asentamiento agrícola.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, porque resulta improcedente categorizar como RAA un espacio de alto valor agrario, debiendo quedar el área donde se encuentra la parcela en la categoría de protección agraria, en la unidad RPA-1.7. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Robert Schwendener

REGISTRO:

fecha 2-may-08
 número 4551

Nº ORDEN**0138****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Expone que es propietario de una parcela en el Morro del Cabrito, categorizada en su totalidad como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.13). Argumenta que la zona, donde se encuentra su propiedad, se ha ido consolidando desde hace años como asentamiento poblacional de carácter rural, vinculadas a pequeñas explotaciones agrícolas. Por lo tanto, solicita que su finca sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR).
 Situación catastral: Polígono 10, parcela 27, superficie 10.811m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG, la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario antiguo cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio sin vinculación a vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de protección agraria (RPA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR).

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación de los asentamientos rurales próximos para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario y paisajístico, resultando irrelevante que la finca de a camino estructurante y a otros que recorren ese lugar de Tajuya. Hay argumentos para que la finca esté categorizada sin duda alguna como suelo rústico de *protección agraria*.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Anton Vorderobermeier

REGISTRO:

fecha 2-may-08
número 4554

Nº ORDEN

0139

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Expone que es propietario de una parcela en Los Campitos, Camino Aniceto, categorizada en su totalidad como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.27). Argumenta que por la naturaleza y la topografía el terreno no es apto para una explotación agrícola, y por lo tanto no es el valor que la categorización le atribuye. La finca que da frente al Camino Aniceto dispone de las mismas características que otras que colindan con dicho camino, estando categorizadas en suelo Rústico de Asentamiento Rural, por lo cual se rompe la cohesión urbanística. Manifiesta en el Avance del PGO dicha propiedad estaba categorizada en RAR- 12. Solicita que su parcela esté categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T03.

Situación catastral: Polígono 5, parcela 187, superficie 4.237m2, suelo sin edificar.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario antiguo cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio sin vinculación a vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de protección agraria (RPA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR).

Que por la naturaleza y la topografía el terreno no sea apto para una explotación agrícola no implica que si lo sea para asentamiento rural, puesto que podría disponer de valores de orden ambiental, que en realidad es el caso, aunque el valor paisajístico provenga de su condición agraria, viñedos por ejemplo, sin necesidad de una transformación profunda del territorio.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación de los asentamientos rurales próximos para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario y paisajístico, resultando irrelevante que la finca de a camino estructurante y a otros que recorren ese lugar de Todoque. Hay argumentos para que la finca esté categorizada sin duda alguna como suelo rústico de protección agraria.

PERSONA O ENTIDAD:

Don Leonardo Navarro Pulido y familia

REGISTRO:

fecha 2-may-08
número 4562

Nº ORDEN

0140

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una parcela en la Calle Velásquez nº. 64, calificada por el PGO en su mayor parte como uso Residencial en tipología abierta en bloque y dos franjas de "no edificable (N)". Aprox. sobre la mitad del solar se encuentra una vivienda. Expresa su malestar, como una penalización injustificada y personalizada, que existan estas dos zonas sin aprovechamiento urbanístico en su propiedad. No entiende porqué se ha cambiado la tipología, dado que siguiendo la Calle hacia el Este la tipología es cerrada y ya consolidada. Por lo tanto solicita la eliminación de las zonas no aprovechables, el cambio de tipología abierta en bloque a tipología cerrada, y concluye que si se mantiene la alineación frontal con el retranqueo existente, el espacio de jardín no debe ser exento de su derecho al aprovechamiento.

Situación catastral: Referencia 3939752BS1733N0001LA, superficie 542m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio.. tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano, barrio de Argual, con pervivencias interesantes de arquitectura tradicional, espacios y construcciones con fuertes valores de identidad.

Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en este entorno de Argual, donde se pone de manifiesto, así como en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de estos rasgos. Aunque no es el caso de esta alegación por la inexistencia de inmueble de valor patrimonial, pero sí se debe contribuir a que la estructura urbana sustentada en las antiguas trazas, se mejore en cuanto a los espacios colectivos.

Se trata de una parcela dando a la calle Velásquez, como fachada principal, aunque también da hacia peatonal posterior que se articula con la calle Goya. Existe construcción que deja espacios de jardín hacia las dos alineaciones y huerto al que la ordenación le afecta también como jardín, en cualquier caso privado.

Rechazar con la máxima contundencia esa sospecha de penalización personalizada, otra cosa es que no se encuentre justificación suficiente. Un canto al mayor aprovechamiento, ni una mención a la necesidad de cualificación del espacio colectivo.

Ciertamente es del caso considerar, más como error, que la tipología de edificación abierta en bloque (AB) no es apropiada para ese tratamiento urbano, por las preexistencias en cuanto a ocupación y alineación de las edificaciones. En virtud de esto resulta más apropiado que la tipología sea de edificación semicerrada.

El argumento de evitar los dos espacios de jardín por la trasera y el retranqueo por la parte delantera (calle Velásquez) no tiene sustento alguno, desde el punto de vista del aporte a la estructura urbana necesariamente hay que evitar las alineaciones que constriñen el espacio colectivo a una senda ridícula como es el caso de la trasera (de unos 3 m).

Procede por tanto el cambio de tipología a Residencial Semicerrada, y no procede eliminar los espacios ajardinados delantero y trasero, sino reordenarlos tal que la alineación de la edificación esté a 2m y a 3 m respectivamente.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación, modificando la tipología edificatoria, y rectificando los espacios de jardín. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, modificando la tipología edificatoria a residencial semicerrada, sin eliminar los espacios de jardín, sino definiendo nuevas alineaciones de la edificación.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Emma Pérez Ramos

REGISTROfecha 2-may-08
número 4571**Nº ORDEN****0141****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en la Calle Avenida Manuel de Falla, calificada con uso Residencial en tipología semicerrada de III plantas. Solicita que el PGO de Los Llanos establezca la fijación del punto de medición de altura de las edificaciones en general y línea de cornisa, para que de cobertura a la edificación de referencia que tiene 4 plantas.

Situación catastral: Referencia 4336907BS1743N0001PG, superficie 263m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en la trama urbana de Argual, dando a la calle Manuel de Falla, que es muy regular y con bastante grado de consolidación. Sobre esta parcela objeto de la alegación y la anexa por el Este, existen sendas edificaciones de cuatro plantas. A continuación hacia el Oeste, la manzana tiene tres plantas en las edificaciones nuevas.

Se contempla en la normativa del PGO el régimen urbanístico aplicable a la medición de las alturas de la edificación, lo que llevado a este caso da la solución urbanística correspondiente, sin que haya problema alguno o se escape la situación de esas previsiones. La cuestión es de otro orden, pues se trata de si las alturas previstas en el PGO responden a la lógica urbanística del lugar. El PGO ha previsto una altura de tres plantas en la totalidad, lo que en principio pudiera producir una situación de disconformidad con la ordenación.

En realidad son volúmenes discordantes con la fachada urbana de esa calle, razón por la que se ha establecido que la altura en la nueva ordenación fuese de 3 plantas como el resto.

No obstante es de considerar que la edificación que ha sido patrimonializada desde hace años, no debería quedar en la situación legal de *fuera de ordenación*, por lo debería tratarse como situación de *inadecuación urbanística*, tal como se define en el PGO, y así se consignará en el plano de ordenación O-6.3 del SISTEMA PATRIMONIAL.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación en el sentido de no dejar en situación de fuera de ordenación a la edificación ya patrimonializada. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no demanda una cuestión que tenga especial incidencia en el Modelo de desarrollo, en lo que a sostenibilidad del medio urbano se refiere. Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, atendiendo a la edificación patrimonializada, aunque el paisaje urbano se ve mejorado si en ese lugar existiese una cornisa de tres alturas, conciliación de intereses que se logran no dejando en situación de fuera de ordenación a la edificación en cuestión.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Vecinos del conjunto de viviendas en Morro de Los Judios

REGISTRO:

fecha varias
número varios

Nº ORDEN

G6

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Se solicita que dentro del RAR-P01 en "Morro de Los Judios" del PGO, la pista privada sea respetada como tal y no se incluya como pública, porque es sólo para el uso de los vecinos que la construyeron y sin salida alguna.

Grupo que comprende cinco alegaciones: 142, 143, 144, 145, 146.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Se hace esta reseña para entender la motivación jurídica que ampara la delimitación del área como asentamiento rural, sin perjuicio de los ajustes definitivos que se deban realizar sobre la propuesta inicial. En esta área delimitada como RAR, es incuestionable que el conjunto de viviendas, de las que esta alegación forma parte, se insertan en una trama viaria y conforman realmente la estructura del asentamiento. La génesis de esta formación está en la iniciativa de compra de unos terrenos improductivos, con vistas y clima excepcional y la realización de una pista común que luego venden derechos de paso, ocho unidades de vivienda pertenecen hoy a ese proceso con derechos al uso de la pista. Puede apreciarse en el catastro que el parcelario está ya segregado del espacio de la pista. Tal como se expone en la definición, la pista no es una servientía, por lo que constituye una vía que da servicio a varias unidades parcelarias.

Este aspecto estructural es lo que hace de esta senda el elemento vertebrador de parte del asentamiento, sin perjuicio de que realmente haya otras vías con una naturaleza estructural mejor reconocida.

No hay argumentos para sostener las pretensiones de mantener esa pista como privada, precisamente por ese carácter estructurante.

No pueden pretender los propietarios el mantenimiento de ese estatus, ni siquiera se cuestionan que sea asentamiento, porque naturalmente esto permite encauzar a la legalidad este proceso irregular, edificando en algunas parcelas más.

No hay urbanizaciones particulares, y los alegantes deberían saber que en un proceso legal de urbanización se realizan las vías y luego se ceden al ayuntamiento como vías públicas. Hay necesidades funcionales de servicios que deben ser prestados con garantía de accesibilidad. Procede rectificar la conexión tal como se había planteado y reorganizar los espacios libres privados y públicos con arreglo a la realidad presente. No procede lo pedido, estos es, la no conexión de la vía con el resto del sistema viario y que esta se mantenga como vía privada. Todo esto es sin perjuicio de acuerdos de uso y mantenimiento que puedan ser convenidos con el ayuntamiento...

6. Servientías

Son los caminos o pasos que discurren por terrenos particulares para dar servicio a las distintas fincas hasta la vía pública. Institución singular que no constituye servidumbre o carga real sobre los predios que atraviesa, sino un derecho de los colindantes al uso y disfrute como acceso privado.

La servientía tiene gran arraigo en el medio rústico de la isla, ya que ha resuelto la necesidad cuando las redes públicas no alcanzan a los predios del espacio rural, con gran fragmentación parcelaria.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda modificar la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino rectificando la conexión del viario y la previsión de espacios libres en ese RAR.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada no demanda una cuestión que tenga especial incidencia en el Modelo de desarrollo sostenible planteado por el PGO. No hay argumentos para considerar lo solicitado, de mantener el carácter privado de la pista y evitar la conexión con el resto del sistema. Sin perjuicio de las rectificaciones funcionales que procedan, modificación de los espacios libres y ajustes de borde en el asentamiento por razones de legalidad.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Francisco Cabrera Yanes

REGISTRO:fecha 2-may-08
número 4580**Nº ORDEN****0147****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en el pago de Triana, categorizada, en su mayoría, como suelo de Rústico de Protección Agraria (RPA-2.13). Dado que dicha finca se encuentra en las afueras de Los Llanos, en una zona de expansión y desarrollo, disponiendo de servicios propios del suelo urbano, solicita que, según artículo 50 del Ley de Territorio, que la parcela sea clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Situación catastral: Polígono 13, parcela 405. superficie 15.583m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6. La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si el terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Tendrá la categoría que corresponda en función de los servicios e integración en la trama urbana, de conformidad con el artículo 51.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

La finca de referencia está en suelo rústico de protección agraria (RPA-2.13), la cual no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la clasificación de suelo urbano de esos terrenos que constituyen una finca agraria para el cultivo del plátano

Son precisamente los requerimientos del artículo invocado, artículo 50 del TROTEN, los que alejan la posibilidad de que ese suelo tenga clasificación de suelo urbano, además de la nutrida jurisprudencia que a tales efectos ya recae en las condiciones que ha de tener un suelo urbano. La carretera LP-213 no dispone de los servicios esenciales que ese marco legal precisa, adecuados a un supuesto desarrollo, ni mucho menos integrados los terrenos en la trama urbana. No se aprecian razones de interés público para que dicha finca, netamente agraria, pase a formar parte de la estructura urbana, que sería argumento no para la consideración de urbano (por su carácter reglado), pero sí para desarrollar un proceso urbanizador.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación de los suelos urbanos más próximos para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario. Resultando que no es condición suficiente que la finca de a viario estructurante (carretera LP-213). Hay argumentos para que la finca esté categorizada sin duda alguna como suelo rústico de *protección agraria*.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Doña Marta Esther Hernández Castillo

REGISTRO:

fecha 2 may-08
número 4582

Nº ORDEN

0148

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de dos parcelas en Las Martelas, categorizadas en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG5) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.13). Solicita que la totalidad de sus dos parcelas sean categorizadas como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG5 y que el viario en el borde de la parcela trasera (parcela 757) sea declarado como viario de 4º nivel.

Situación catastral: Polígono 13, parcelas 757 y 402, superficie 3.885m2 y 4.350m2 respectivamente

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b)1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

En particular la alegación sobre las parcelas de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible que el RAR-LG5 se extienda hasta abarcar la totalidad de dichas parcelas, debiendo quedarse como se propone, es decir suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario (finca platanera y estanque) que deben ser mantenidos. De cada una de las dos parcelas (lindantes) de referencia, se ha categorizado como asentamiento rural las partes que objetivamente deben formar del mismo por contener viviendas, pero no todo el espacio agrario que les rodea.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del asentamiento rural para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario, resultando irrelevante que la finca (estanque) lince con el camino estructurante. Hay argumentos para que la finca esté categorizada sin duda alguna como suelo rústico de protección agraria, salvo las partes que por contener viviendas si se integran en el asentamiento rural lindante.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Jacob Jesús San Juan Díaz

REGISTRO:

fecha 2-may-08
número 4596

Nº ORDEN**0149****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en pista el Volcán, Las Manchas de Abajo, categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M02), que contiene una vivienda unifamiliar aislada. Alega que el PGO ha trazado una vía de 4º nivel por su terreno, sin sentido, conectando el camino real que pasa de cumbre a mar con la pista privada que da acceso a su finca. Solicita que se elimine dicha vía de su propiedad privada.

Situación catastral: Polígono 4, parcela 263, superficie 4.737m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-M02 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela citada, que contiene vivienda, se encuentra articulada con un nuevo viario que atraviesa la propiedad y que da estructura a esa zona al sur del camino que la alegación cita, sentido naciente poniente. Ciertamente se ha realizado con el objetivo estructural de que englobando la vivienda de quien alega y dando estructura con el viario, existiría un aprovechamiento de algunas unidades parcelarias más. Es de reconocer que resulta algo forzada tal solución de abarcar dicha vivienda y terrenos vacíos de edificación.

Lo pedido, de eliminar la vía de nuevo trazado, conlleva también redelimitar el asentamiento para ajustarlo al viario estructurante citado que está a más de 70 m de la vivienda. Procede considerar lo solicitado, aunque por legalidad el reajuste del límite del RAR deje fuera de éste a la vivienda, lo que tampoco entraña problema alguno. En este caso no se ve que sin estructura pueda subsistir esa parte del asentamiento.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo. En este caso parte de la parcela de referencia queda en asentamiento, unos 50 m de fondo y el resto de parcela se integrará en el suelo rústico de protección agraria limítrofe.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, para eliminar la vía proyectada por la parcela citada (pol 4 - par 263), lo que a su vez motiva la redelimitación del RAR para ajustarlo al viario estructurante existente. Las modificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, ajustándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumento suficiente para motivar la eliminación del viario proyectado, y consecuentemente procede la redelimitación del RAR para ajustarlo al viario estructurante existente. Se considera que la estimación es parcial por actuar en la zona con más extensión que lo pedido.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Witilo Grothe

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4598

Nº ORDEN

0150

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Barros, categorizada como suelo de Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alega que linda con un viario estructurante de 4º nivel, y teniendo las mismas características como las fincas en su alrededor, solicita que la parcela sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-BA2.

Situación catastral: Poligono 19, parcela 73, superficie 2.225m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b) 1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido no aporta argumento para que la finca descrita en la alegación se incorpore al RAR-BA2, pues la parcela constituye una finca netamente agraria, roturada y con todos los elementos propios de una explotación agrícola, aunque en proceso de abandono y desmantelamiento. Por otra parte, aunque la finca linda con el extremo del asentamiento, no resulta ajustado a las consideraciones legales expuestas, pues no es posible que el asentamiento avance sobre espacio vacío.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando la finca descrita en la alegación como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de la finca descrita en la alegación. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-BA2 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa citada, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la propiedad descrita, avanzando sobre espacio agrario.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Herbert Josef Karl Ramminger

REGISTRO:

fecha: 5-may-08
número: 4599

Nº ORDEN

0151

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Camino Aniceto, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T03) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.27). Solicita que la totalidad de su parcela se califique como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR).

Situación catastral: Polígono 5, parcela 185, superficie 5.025m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible que el RAR-T03 se extienda hasta abarcar la totalidad de dicha parcela, debiendo quedarse esa parte de finca como se propone, es decir suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario antiguo cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio sin vinculación a vivienda.

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado por la categoría de protección agraria (RPA), pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR).

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde parte de la finca se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria y otra parte en asentamiento rural.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de la parte de finca descrita en la alegación. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T03 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa citada, resultando impropcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre espacio con valores agrarios y paisajísticos.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

José Ángel León Hernández, en representación de
Don Günter Josef Gobel

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4600

Nº ORDEN

0152

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela sita en Las Manchas de Abajo, Camino El Tablao nº 15, categorizada por el PGO por parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M02), y otra parte en suelo Rústico de Protección Agrario. Alega que en el año 2.003 consiguió licencia para reforma y rehabilitación para la edificación antigua existente. Para poder ampliar le harían falta una superficie de 750 m2 de suelo dentro del asentamiento. Por lo tanto solicita que se incluya la totalidad de su finca dentro del Asentamiento Rural RAR-M02.

Situación catastral Pol. 3, parcela 701, superficie 867 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-M02 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela citada cumple para estar en parte en asentamiento rural, tal como ya ha previsto el PGO, sin que deba estar delimitada con sujeción estricta al parcelario catastral, por lo que la construcción existente resulta limite adecuado para que el RAR esté delimitado con rigor y evitar que avance sobre el espacio netamente agrario del resto de la parcela. Esta situación no da argumento para integrar toda la parcela en el RAR-M02 por constituir un vacío enteramente agrario.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

No obstante si se ha de tener en cuenta que la parte de parcela en RAR constituya unidad apta para la edificación, es decir, que disponga de la superficie mínima para ser edificada, cumpliendo tal circunstancia, porque rebasa los 500 m2 mínimos exigidos. En otro caso si se debería redelimitar el RAR hasta conseguir ese mínimo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en parte en la categoría de asentamiento rural.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, con adecuación a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Se considera que la estimación es parcial puesto que se atiende en cualquier caso al mínimo requerido de parcela. De otro modo no hay argumento que motive la redelimitación del RAR-M02 para avanzar sobre espacio de borde vacío y enteramente agrario.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan Manuel Hernández Hernández y otros

REGISTRO:

fecha
número

Nº ORDEN

0153

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en Los Pedregales, categorizada por parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR -PDR3), y otra parte en Rústico de Protección Agraria (RPA-2.7). Alega que la finca es propiedad de un grupo de herederos, y sólo con una pequeña parte dentro del asentamiento les dificulta la repartición y segregación. Solicita que se incluya la totalidad de la finca dentro del Asentamiento Rural RAR-PDR3, o por lo menos 2.250 m².

Situación catastral Pol. 18, parcela 97, superficie 4.675 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-PDR3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela citada cumple para estar en parte en asentamiento rural, unos 25 m de fondo que dan al camino Los Lomos, tal como ya ha previsto el PGO, sin que deba estar delimitada con sujeción estricta al parcelario catastral, pero siempre evitando que avance sobre el espacio netamente agrario del resto de la parcela.

Esta situación no da argumento para integrar toda la parcela en el RAR-PDR3, por constituir un vacío enteramente agrario.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

La delimitación del RAR es una cuestión reglada y en nada incide una problemática de herencia como cita la alegación.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, aunque con visión de conjunto procede rectificar ligeramente el fondo desde el camino Los Lomos, parte que se encuentra en la categoría de asentamiento rural, quedando el resto en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-PDR3 para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario, procede rectificar el RAR para mejor apreciación de valores, con ligera variación del fondo desde el camino Los Lomos, quedando en unos 37 m, adecuado para poder ser edificado.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Silvia María García Pereyra
Doña Blanca Rosa García Pereyra

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4604

Nº ORDEN**0154****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarias de un inmueble en suelo urbano de la Calle Fernández Taño nº 19, calificado por el PGO en nivel de actuación para la rehabilitación "P4", y aunque no se aportan datos catastrales se deduce que también son propietarios de la parcela colindante, donde el PGO ha previsto el trazado de una nueva calle. Muestran su disconformidad que la vivienda existente esté calificada en el nivel de intervención patrimonial "P4", dado que ya no dispone de elementos originales; interpretan que tienen que conservar un muro que antes cerraba la finca de plátanos y aguacates; argumentan que disponen de licencia de edificio de tres plantas. Lamentan mucho que la carga de la nueva calle sólo caiga sobre una propiedad, mientras el anterior PGOU sólo ocupaba un 50 % su propiedad. Extienden su alegación citando los art. 1, art. 103, art. 106 de la Constitución Española, resumiendo que las limitaciones establecidas en dichos solares son totalmente arbitrarias, desproporcionadas, carentes de sentido y vulneran el principio de igualdad. Solicitan que se mantenga la nueva calle donde estaba previsto según el PGOU actualmente vigente, que se retire la calificación "P4" de su edificio, y calificación en tipología cerrada de 2 plantas y el 20% sobre cubierta. Esta alegación está relacionada con la alegación nº 27 y nº 31.
Situación catastral 5538197BS1753N0001ML, superficie 237 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Aplicado a la parcela en cuestión, localizada entre la calle Fernández Taño y la prolongación de Luis F. Gómez, se constata su cumplimiento, aunque no obstante se necesite de cierta urbanización para completar la condición de solar y por tanto amparar la acción edificatoria. Tres alegaciones más concurren en este espacio, por lo que se impone un tratamiento de conjunto que comprenda un análisis de todo ese entorno y en su virtud una solución coherente con los distintos enfoques.

El tratamiento previsto por el plan corresponde a una ordenación en suelo urbano consolidado al cual le es necesario completar su urbanización en el tramo de calle de nueva apertura, además el PGO establece una ordenación detallada en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas.

Claras están las diferencias y contradicciones que las distintas demandas solicitan para ese espacio. La presente alegación trata de la edificación ya construida (citada también en el numeral 27), pues con amparo en el vigente *plan especial de ordenación y protección* se concedió licencia para edificio de viviendas de tres plantas y que en el presente ya está construido, resultando que la licencia de dicha edificación (conforme al planeamiento vigente) ha sido condicionada a la realización de la urbanización de la calle, soporte de su condición de solar. Circunstancias urbanísticas previstas en dicho plan especial vigente y que esta revisión del PGO ha mantenido sustancialmente, aunque con algunas modificaciones respecto de la protección patrimonial.

Lo cierto es que con este antecedente de estar materializado un edificio de tres plantas se impone el reajuste urbanístico de la zona para recoger ese hecho físico, debiendo permanecer la calle en suelo urbano consolidado, más cuando es el soporte urbanístico de la edificación realizada, y además cumplir con el deber de urbanización simultánea. No plantea la alegación un actuar con equidad, al asumir las posibilidades de edificar pero demandar que la calle la ejecuten los propietarios del suelo urbanizable.

El cuerpo edificado en una planta dando a la calle Fernández Taño está considerado en el PGO como inmueble sujeto a protección (nivel P4), con posibilidades de reestructuración, según art. P21 de la normativa, también la parte de parcela a continuación hacia el interior y que linda con la pared ciega del edificio recién construida. De todo ello se deduce que se tendrá que contemplar el edificio construido (tres plantas), proponiendo que hacia la calle Fernández Taño el solar a continuación deba tener DOS plantas max. y ya dando con la calle deberá permanecer la edificación de una planta con el grado de protección establecido, porque mantener las pervivencias en este parte central del casco urbano deberá ser prioritario sobre cualquier otra apetencia, debiendo actuarse sobre esta fachada para eliminar carpinterías pseudo modernas y restablecer otras más adecuadas al bien patrimonial.

No hay arbitrariedad, desproporción o desigualdad, y sobra la invocación constitucional, porque de ser cierto, habría que aplicar tal desmesura también a lo concedido, la administración concede aprovechamiento y pone límites, y las dos cosas ha realizado, aunque la alegación parece entender que las posibilidades de edificar de nueva planta en tres alturas es derecho constitucional, cuando es simplemente un dádiva de la administración en ejercicio de sus derechos, y con lo mismo también ha puesto límites sobre el patrimonio.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en lo que respecta a la realización de la nueva calle y a la protección patrimonial

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio natural, paisajístico o antropizado, asimismo, con la ordenación urbanística más adecuada para conseguir el objetivo de sostenibilidad del medio urbano.

Existe un apartamiento respecto de de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Ya se ha puesto de manifiesto las modificaciones a realizar en base al hecho de la existencia de la nueva edificación, a la que va vinculada la urbanización de la nueva calle. No hay argumentos que desvirtúen lo previsto respecto de la protección patrimonial.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan Gómez Díaz

REGISTRO:fecha 5-may-08
número 4605**Nº ORDEN****0155****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de un solar con vivienda sito en la Carretera Los Llanos – Puerto de Naos 47, cuya vivienda está calificada por el PGO con el nivel de actuación para su rehabilitación "P3". Acompaña a su alegación un informe técnico de valor y estado de la edificación. Al juicio del autor, sería digno conservar de esta época (hace aprox. 50 años) una edificación de estilo moderno, pero conservar esa vivienda de estilo indiano tardío sería mantener un "falso histórico", estilo copiado de etapa de la arquitectura que remite en los años cuarenta. Se comprueba el estado ruinoso en todos los aspectos, dado que la casa está deshabitada desde hace tiempo.

Solicita la eliminación del nivel de actuación para su rehabilitación, y que se califique el solar en uso terciario comercial en tipología CS II ó CC II.

Situación catastral 5129616BS1753S0001GR, superficie 183 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio.. tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN) Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela no está en la trama urbana central del casco urbano, pues pertenece a un eje de la periferia (carretera de Puerto de Naos) donde ya desde su trazado se incorporan elementos edificatorios sin especial significación.

Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, donde se pone de manifiesto, así como en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de pervivencias arquitectónicas cuya lectura sirva de conocimiento sociocultural a generaciones futuras, aunque en si mismo a los elementos no se les reconozca especial valor.

No cabe duda que eliminar las limitaciones impuestas en las intervenciones sobre el patrimonio es la solución de menor compromiso, la menos trabajada, la carente de esfuerzo en el tratamiento del paisaje urbano. Por otro lado, cuando se trata de intervenir y limitar posibilidades está claro que hay exposición a una mayor crítica, sin que por ello haya más valor argumental.

Cierto es que hay pervivencias cuya eliminación o mantenimiento plantea serias dudas, sobre todo cuando se aprecian aún ciertos rasgos que representan valores para la colectividad, y para una lectura a futuro de la historia de la ciudad.

La vivienda en cuestión posee rasgos de autenticidad, representativa de ciertas construcciones dotadas de sencillez pero con elementos que hasta hoy permanecen y son identificativos de una mayor elaboración formal que la mera satisfacción funcional, de esos años de mitad del siglo XX. Lo cual hace rechazar la posición despectiva del análisis que la alegación hace de los aspectos formales de la edificación.

Hasta aquí parece irrefutable la necesidad de su conservación, pero hay que atender a las circunstancias de entorno, donde no existen más elementos que las pseudo modernidades que parecen satisfacerle a la alegación. Es decir que la vivienda se convierte en un hito solitario ahogado por las nuevas construcciones. El valor de su importancia en el conjunto urbano hoy ha desaparecido totalmente, hecho que en soledad tiene que conformarse con los méritos intrínsecos de que dispone.

En este contexto, el argumento de preservación se ha vuelto extremadamente débil, pues nada obsta para que en su lugar se emplace una edificación de buena factura que de continuidad a la fachada urbana.

Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P3 (acondicionamiento) prevista en el PGO y extender la tipología terciario comercial semicerrada (CS) del entorno. No obstante también es de considerar que la edificación debería quedar en situación de *inadecuación urbanística*, tal como se define en el PGO, para si la propiedad opta por su permanencia (lo cual queda en mera recomendación) y no se encuentre en situación de *fuera de ordenación*.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en el sentido de la alegación. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de posibilitar la eliminación de la protección patrimonial y establecer como ordenación para la parcela la misma que se dispone para el resto de la manzana.

REGISTRO:

Nº ORDEN

PERSONA O ENTIDAD:

Don Antonio Tomás Rodríguez Guerra

fecha 5-may-08
número 4606

0156

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en La Laguna, categorizada por el PGO en su mayor extensión en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG1) y otra parte en suelo Rústico de Protección Agrario (RPA-3.13), siendo además afectada por una vía de nueva apertura. Alega que el trazado de la vía afecta justamente aquella zona de su finca que está en explotación agrícola (Invernadero de plátanos), mientras el otro borde de la finca, donde se encuentra una zona de erial, quedaría sin afección. Solicita trasladar el trazado de la vía a la zona de menor valor.
Situación catastral Polígono 10, parcela 134, superficie 14.257 m².

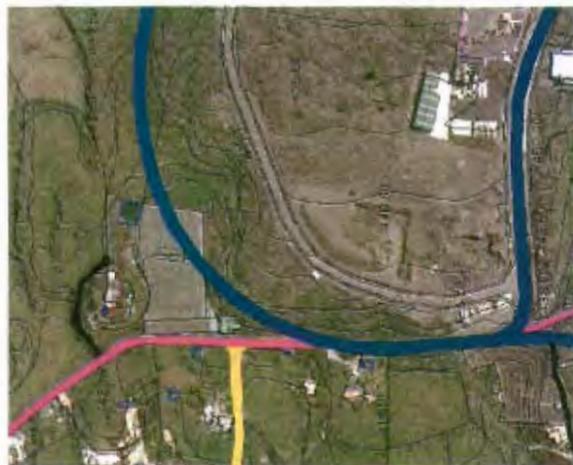
INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida en el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión de un sistema de viario conformando una red coherente, que deberá estar prevista en la ordenación estructural y desarrollada en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.



La vía de referencia, nueva carretera Las Norias – Tajuya, constituye un viario general que se justifica para mejora de la movilidad entre el litoral y el eje hacia Santa Cruz de La Palma. La petición se concreta en un desplazamiento de esta nueva vía en el punto del camino Cumplido, justo cuando la traza toma una curva hacia el naciente de R=200 m, a los efectos de evitar la afección al invernadero de su propiedad.

La petición parece razonable, y debería ser atendida en la medida que técnicamente fuera factible, y que en detallado análisis topográfico se concluye que puede ser posible. Lo cierto es que esa franja hacia la que se tendría que mover la vía pertenece al suelo industrial hoy con urbanización terminada, y un traslado de la vía hacia el sur supone afectar parte de ese suelo industrial, con calificación de espacios libres-zona verde, computado así en el plan parcial I2 y en el expediente de reparcelación. Vista esta situación se aprecia que la superficie de espacios libres del I2 en el plan parcial suponía el 15,43% de su superficie (min. 10%), la finalmente realizada representa el 19,5% (55444/279635), es decir muy superior al mínimo exigido. Con la afección que la vía produciría

rectificando su traza (unos 4000 m²), supondría entonces el 18%, lo que sigue siendo bastante más que el mínimo exigido, lo que lleva a la conclusión de que realmente es posible afectar a esa zona de espacios libres del suelo hoy urbano industrial con una solución de rectificación de la propuesta inicial

Mover la traza en ese sentido no añade problema alguno para otras propiedades un poco al naciente, por lo que se considera que desde el punto de vista de los valores que se afectan si que es argumento suficiente para afectar a los espacios de menor valor, siempre que técnica y económicamente sea posible.

Se concluye que si cabe ajustar la traza prevista de modo que no se afecte al espacio agrario de invernadero, se considera que hay argumento de legalidad que ampara dicha rectificación para un mejor ajuste al territorio y se evite en lo posible la afección a espacio agrícola intensivo.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación de modificar la traza de la nueva vía Las Norias-Tajuya.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de modo que procede ajustar la traza de la vía en ese tramo del camino Campitos para que las afecciones a espacio agrario intensivo sean lo menor posible.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Doña Christiana Ottmann y Dr. Mathias Schönborn

REGISTRO:fecha 5-may-08
número 4607**Nº ORDEN****0157****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de dos parcelas en el pago de Todoque, en la Majada, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.19). Solicita que la totalidad de sus parcelas se califiquen como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR).

Situación catastral: Polígono 3, parcelas 47 y 837, superficie 2.851m² y 7.681m² respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural*.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación**.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-T04 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que las parcelas dan al camino La Majada, una de ellas contiene vivienda y a su vez linda con una pequeña vía que da acceso a otras parcelas interiores a ese viario principal. La parte categorizada dentro del RAR-T04 es un fondo de unos 30 m desde el camino La Majada; el resto, unos 90 m se integran en la unidad de protección agraria RPA-3.19.

Esta situación no da argumento para integrar la totalidad de las dos parcelas catastrales en el RAR-T04, por constituir un vacío muy relevante dentro del conjunto, ciertamente es testimonial esta unidad de RPA-3.19, totalmente rodeada de asentamiento rural, pero aún así, no hay argumento que apoye la colmatación edificatoria de un espacio tan notoriamente vacío, y no obstante con posibilidades de recuperación agraria, lo que al menos desde un punto de vista paisajístico resulta muy adecuado.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte del conjunto, el resto como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios y paisajísticos en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) al menos la parte interior del conjunto parcelario, quedando la parte que da a la vía y al nacimiento como RAR. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T04 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre el RPA.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Christel Reineke Kriete, en representación de D. Reinhard Kruse y D^a. Brigitte Kruse

REGISTRO:

fecha 5-may-08
 número 4608

Nº ORDEN

0158

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en el pago de Todoque, en la Majada, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04, donde se encuentra la vivienda) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.19). Juzgan que la categorización de suelo Rústico de Protección Agraria es un acto arbitrario, al no ajustarse a los valores del suelo, dado que en esta parcela y en las colindantes no existe agricultura. Citan la Directriz 63 de la Ley 19/2003, apartado a) y b), disposiciones urbanísticas que justifican la incorporación de la totalidad de la finca en asentamiento rural. Identifican contradicción, citando la propia memoria de ordenación (Pág. 48) del PGO, donde dice "Las parcelas que den frente a las vías estructurantes definidas en el Plan, tendrán la consideración de situación deseable para ser edificada." Obedecería únicamente "al capricho del planificador" no incluir las parcelas de su propiedad y las parcelas colindantes, que suman el recinto RPA-3.19. Por lo tanto solicitan que se categoricen dichas parcelas de suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04. Situación catastral: Polígono 3, parcelas 46, superficie 6.107m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo. art 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-T04 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que la parcela da a una pequeña vía que da acceso a la zona interior (sur) del camino La Majada. Una parte de la parcela, unos 2000 m2, están categorizados dentro del RAR-T04, el resto en la unidad de protección agraria RPA-3.19.

Esta situación no da argumento para integrar la totalidad de la parcela catastral en el RAR-T04, por constituir un vacío muy relevante dentro del conjunto, ciertamente es testimonial esta unidad de RPA-3.19, totalmente rodeada de asentamiento rural, pero aún así, no hay argumento que apoye la colmatación edificatoria de un espacio tan notoriamente vacío, y no obstante con posibilidades de recuperación agraria, lo que al menos desde un punto de vista paisajístico resulta muy adecuado.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

El planificador no realiza ese ejercicio en base a caprichos, como se dice, aunque puede incurrir en error u omisión (involuntaria), naturalmente. Resulta por lo menos llamativo que las tres alegaciones que se producen en ese entorno ya disponen de parte importante de parcela en RAR y que solamente los fondos se categorizan en RPA. Así que las partes que se encuentran en RAR, dos disponen de vivienda y la que se encuentra vacía tiene parcela suficiente para edificar. Cabe recordar que el suelo rústico no es el espacio para el negocio inmobiliario y que su utilización y ocupación es posible pero sujeto a limitaciones. Justamente es la DOG-63 invocada, la que impide la clasificación de ese suelo como RAR.

Tal como expresa la alegación, si en esta parcela y en las colindantes no existe agricultura, no conduce irremediamente a su categorización como RAR, pues habrá que observar si otros valores como los paisajísticos o naturales pudieran tener relevancia, pues en verdad es lo que se aproxima a la realidad, no obstante se mantiene el valor agrario como prevalente con el objetivo de recuperación, siendo lo más propio los viñedos, en cualquier caso sin transformación sensible del medio.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural una parte de la parcela, el resto como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios y paisajísticos en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA). La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T04 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa descrita, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad, avanzando sobre espacio vacío con condiciones para la recuperación agraria.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don José Manuel López Pérez y cuatro propietarios más

REGISTRO:

fecha 5 may-08
número 4516

Nº ORDEN

0159

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en el sitio conocido por "El Frontón" (Los Pedregales), categorizada en su mayoría como suelo Rústico de Protección Cultural (RPC-1.1), y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Argumentan que hay dos viviendas y cultivos de diversas especies vegetales. Por lo tanto solicitan que se categorice el suelo en Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-1.2, igual que las fincas colindantes con las mismas características.
Situación catastral: Polígono 19, parcela 186, superficie 17.393m², suelo con tanque de agua.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b.1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

La parcela justamente conforma las faldas de la montaña que domina la zona de Rodrigo y Arocha, donde unos 3500 m² han sido objeto en los últimos años de roturación y puesta en explotación agraria, acompañada de un proceso de construcción de diversos cuartos con destino agrario, pues en contra de lo manifestado de la existencia de dos viviendas, habrá que decir que de ser así se habrá producido un proceso ilegal de transformación de dependencias agrarias en viviendas.

El resto de la parcela, que conforma la base de dicha lomada, es un terreno naturalizado que ya forma parte, desde el punto de vista morfológico y botánico, de ese conjunto de interés cultural que es el ámbito categorizado como rústico de protección cultural RPC-1.1, indudablemente por razones arqueológicas derivadas del conjunto de Arocha. Toda esta parte de interés no agrario es la que linda con el RAA-1.2, desconexión que impide estirar el límite del RAA-1.2 hasta abarcar la parte edificada y agrícola, cuanto menos incorporar suelo ambiental al dicho asentamiento agrícola.

La división entre ambas categorías (RPA y RPC) se ha realizado en base a una clara división de valores existentes, considerándose correcta, por estar ajustada a la realidad territorial de ese lugar donde se emplaza la finca.

Resulta inadecuada la extensión del RAA-1.2 sobre el espacio de naturaleza ambiental y agraria, que conforma la finca de referencia. Resulta irrelevante que la propiedad esté dividida en dos categorías de suelo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando de suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA) una parte de la parcela, y otra parte como suelo rústico de protección agraria (RPA).

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores agrarios y sobre todo ambientales, para la zona donde se ubica la finca, que incluso impiden continuar con la transformación de la finca en espacio agrario, con ausencia de las condiciones básicas para otorgarle la condición de RAA. Por todo lo cual resulta improcedente el cambio a la categoría de asentamiento agrícola de la finca como pretende la alegación.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Rosendo J. Rodríguez Negrín

REGISTRO:
 fecha 5-may-08
 número 4617
Nº ORDEN**0160****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una finca, compuesta por dos parcelas catastrales, en Los Pedregales, Camino Bergoyo, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6, espacio agrario intensivo) y en la que existe una vivienda de 3 plantas (1br/2sr).

Argumenta que la finca dispone de todas las características por considerarla como UAE, disponiendo de más de 1.000 m² colindando a un camino estructurante de 4º nivel, disponiendo de un frente mayor de 15m, y al tratarse de viviendas unifamiliares aisladas (AS), con máx. 2 plantas sobre rasante responden a la tipología básica para vivienda en una UAE. Las propias condicionantes expuestas en la Normativa Urbanística de PGO calificarían su propiedad apta como asentamiento rural, y si el criterio del Plan es englobar dentro de los asentamiento cuantas más viviendas mejor, no se entiende por qué no se han incluido las dos viviendas más cercanas. Entendiendo que puede haber sido un error de apreciación, solicita que se adjuntó su finca y la del vecino a la bolsa de Asentamiento Rural RAR-BA2. Aporta plano de propuesta.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 231 y 232, superficie 3.757m² y 3.111m² respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, evitando incorporaciones de vacíos en los que a su vez predominen otros valores, como los agrarios en este caso.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2 se consideran ajustadas a la normativa descrita. En este caso, un análisis detenido no aporta argumento para que la finca descrita en la alegación se incorpore al RAR-BA2, pues la parcela constituye una finca con vivienda, insertada en un espacio netamente agrario, dedicado al cultivo de platanera y aguacate principalmente, que da al camino Bergoyo, que garantiza la accesibilidad a toda esa área agrícola.

Ni es un error de apreciación, ni un RAR se conforma con *cuantas más viviendas mejor*, lo cierto es que una finca agraria con vivienda, con un entorno de fuerte condición agraria (presente y potencial), no reúne ni de lejos las condiciones legales para su categorización como RAR. Cabe recordar que el suelo rústico no está para ser ocupado por la residencia a costa del maltrato de los valores intrínsecos, agrarios en este caso, y que su utilización y ocupación es posible pero sujeto a limitaciones. Ya dispone la dicha finca de una vivienda, lo cual no deja de ser a la luz de las restricciones que el marco normativo establece, un gran privilegio.

Aunque la delimitación del RAR-BA2 está relativamente cerca, no ha lugar a un estiramiento de este para incorporar espacio netamente agrario.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando la finca descrita en la alegación como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de la finca descrita en la alegación y su entorno. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-BA2 para ese punto se consideran ajustadas a la normativa citada, resultando improcedente la ampliación de esta categoría para abarcar la propiedad descrita, avanzando sobre espacio agrario.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Nidia Gómez Gómez

REGISTRO:

N° ORDEN

fecha 5 may-08
número 4620**0161****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en La Laguna, estando en parte en suelo urbano consolidado, y otra parte en no consolidado G2A2. Alega que:

1.- Que la parte rústica de la propiedad dispone de indiscutibles valores ambientales y agrícolas, uso en un ámbito suburbano escasamente consolidado, que de acuerdo con el art. 8.1 de la vigente Ley de Suelo 8/2007 debe ser respetado. Cita las Directrices art. 3.4.2, Directriz 49.2.b, 55.b 58.2.c.

2.- Que la vía prevista carece de necesidad funcional, además es sobredimensionada. Cita la directriz 58.2.c de la Ley 19/2003.

3.- La inclusión de parte de la finca dentro de la Unidad de Actuación G2A2, obligando a su propietario a correr con una parte proporcional de las cargas del futuro proceso de urbanización, incumple el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, porque divide la finca en dos partes, mermando la actividad agraria de una y dejando la otra parte casi in edificable, siendo beneficio previsiblemente a un tercero.

Solicita:

1.- Que se elimine la vía.

2.- Si se considere que la vía es imprescindible, reducir la sección de 8m a 5m.

3.- En caso que no se atienda a la primera y segunda solicitud, que se excluya la parte no ocupada por la vía de la Unidad de Actuación G2A2 (en continuación de la vivienda existente). Subraya que no tiene ánimo de lucro, por lo cual se quedaría conforme, si esta parte de la finca se categoriza sin aprovechamiento urbanístico "N", en continuidad de la zona "N" impuesta al lado de su vivienda.

Situación catastral: Referencias 5706103BS1750N0001WF (urbana) y 38024A014006710000KK (rústica), superficie 722m² y 1.272m² respectivamente. Hay dos alegaciones más de idéntico contenido.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), y artículo 51 en cuanto a su categorización.

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, y definiendo el sistema viario. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano de La Laguna, en el eje camino Cruz Chica, donde se mantienen pervivencias de interés patrimonial, como es el caso de la vivienda situada en la parcela descrita en esta alegación. La parcela da a esta vía con la citada edificación y jardín, discurriendo hacia el interior de un espacio hasta ahora agrario. La parte de parcela que da a la calle, conjuntamente con la vivienda y parte de finca, está en suelo urbano consolidado, y el resto de finca hacia el interior en el suelo urbano no consolidado ordenado G2A2.

El PGO ha realizado un ejercicio de ordenación detallada precisamente para que la estructura urbana entre ambos suelos quede bien articulada, y asimismo para facilitar la gestión por cuanto ya está pormenorizado el diseño urbano de ese suelo. La vía es necesaria para conformar adecuadamente la estructura urbana, y además ya estaba prevista en el PGO 87 y con 10 m de ancho.

El espacio interior, previsto como suelo urbano consolidado, ya estaba en las previsiones de incorporarse al proceso urbanizador en el PGO 87, que lo clasificaba de urbanizable. Ahora se refuerza dicha vocación por la consolidación al naciente de una trama ya estructurada de viviendas y equipamientos. No hay valores ambientales de consideración, si hay valores agrarios que perviven de ese antiguo espacio dedicado a la agricultura, hoy notablemente abandonado. Pero el espacio es necesario para poder desarrollar el modelo previsto en el PGO, que es dar compacidad y estructura a este espacio interior que ha evolucionado hasta disponer de condiciones para colaborar en la conformación de la estructura urbana de La Laguna.

La vía se ha planteado de 8 m, suficiente para cumplir su función y evitar afecciones a construcciones. Se considera que se contempla de modo parcial lo pedido en la alegación, de estudio y consideración de cada propuesta, que empieza por la eliminación de la vía. Procede atender la petición residual de ampliar la zona no edificable (N) adscrita a la vivienda protegida

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, pero modificando la zona adscrita de espacio libre. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, por cuanto solicita aspectos ambientales que mejoran el entorno urbano. No hay argumentos respecto de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG) para eliminar la vía ni el área interior que completa la estructura urbana de esa zona de La Laguna.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Crispin Rodríguez Gómez

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4621

Nº ORDEN**0162****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en La Laguna, estando en parte en suelo urbano consolidado, y otra parte en no consolidado G2A2. Alega que:

- 1.- Que la parte rústica de la propiedad dispone de indiscutibles valores ambientales y agrícolas, uso en un ámbito suburbano escasamente consolidado, que de acuerdo con el art. 8.1 de la vigente Ley de Suelo 8/2007 debe ser respetado. Cita las Directrices art. 3.4.2, Directriz 49.2.b, 55.b 58.2.c.
- 2.- Que la vía prevista carece de necesidad funcional, además es sobredimensionada. Cita la directriz 58.2.c de la Ley 19/2003.
- 3.- La inclusión de parte de la finca dentro de la Unidad de Actuación G2A2, obligando a su propietario a correr con una parte proporcional de las cargas del futuro proceso de urbanización, incumple el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, porque divide la finca en dos partes, mermando la actividad agraria de una y dejando la otra parte casi inedificable, siendo beneficio previsiblemente a un tercero.

Solicita:

- 1.- Que se elimine la vía.
- 2.- Si se considere que la vía es imprescindible, reducir la sección de 8m a 5m.
- 3.- En caso que no se atienda a la primera y segunda solicitud, que se excluya la parte no ocupada por la vía de la Unidad de Actuación G2A2 (en continuación de la vivienda existente). Subraya que no tiene ánimo de lucro, por lo cual se quedaría conforme, si esta parte de la finca se categorice sin aprovechamiento urbanístico "N", en continuidad de la zona "N" impuesta al lado de su vivienda.

Situación catastral: Referencias 5706103BS1750N0001WF (urbana) y 38024A014006710000KK (rústica), superficie 722m² y 1.272m² respectivamente. Hay tres alegaciones más de idéntico contenido.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), y artículo 51 en cuanto a su categorización.

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, y definiendo el sistema viario. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano de La Laguna, en el eje camino Cruz Chica, donde se mantienen pervivencias de interés patrimonial, como es el caso de la vivienda situada en la parcela descrita en esta alegación. La parcela da a esta vía con la citada edificación y jardín, discurriendo hacia el interior de un espacio hasta ahora agrario. La parte de parcela que da a la calle, conjuntamente con la vivienda y parte de finca, está en suelo urbano consolidado, y el resto de finca hacia el interior en el suelo urbano no consolidado ordenado G2A2.

El PGO ha realizado un ejercicio de ordenación detallada precisamente para que la estructura urbana entre ambos suelos quede bien articulada, y asimismo para facilitar la gestión por cuanto ya está pomenorizado el diseño urbano de ese suelo. La vía es necesaria para conformar adecuadamente la estructura urbana, y además ya estaba prevista en el PGO 87 y con 10 m de ancho.

El espacio interior, previsto como suelo urbano consolidado, ya estaba en las previsiones de incorporarse al proceso urbanizador en el PGO 87, que lo clasificaba de urbanizable. Ahora se refuerza dicha vocación por la consolidación al naciente de una trama ya estructurada de viviendas y equipamientos. No hay valores ambientales de consideración, si hay valores agrarios que perviven de ese antiguo espacio dedicado a la agricultura, hoy notablemente abandonado. Pero el espacio es necesario para poder desarrollar el modelo previsto en el PGO, que es dar compacidad y estructura a este espacio interior que ha evolucionado hasta disponer de condiciones para colaborar en la conformación de la estructura urbana de La Laguna.

La vía se ha planteado de 8 m, suficiente para cumplir su función y evitar afecciones a construcciones. Se considera que se contempla de modo parcial lo pedido en la alegación, de estudio y consideración de cada propuesta, que empieza por la eliminación de la vía. Procede atender la petición residual de ampliar la zona no edificable (N) adscrita a la vivienda protegida

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, pero modificando la zona adscrita de espacio libre. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL.

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, por cuanto solicita aspectos ambientales que mejoran el entorno urbano. No hay argumentos respecto de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG) para eliminar la vía ni el área interior que completa la estructura urbana de esa zona de La Laguna.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Daniel Martín Gómez

REGISTRO: N.º ORDEN

fecha 5-may-08
número 4622

0163

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en La Laguna, estando en parte en suelo urbano consolidado, y otra parte en no consolidado G2A2. Alega que:

- 1.- Que la parte rústica de la propiedad dispone de indiscutibles valores ambientales y agrícolas, uso en un ámbito suburbano escasamente consolidado, que de acuerdo con el art. 8.1 de la vigente Ley de Suelo 8/2007 debe ser respetado. Cita las Directrices art. 3.4.2, Directriz 49.2.b, 55.b 58.2.c.
- 2.- Que la vía prevista carece de necesidad funcional, además es sobredimensionada. Cita la directriz 58.2.c de la Ley 19/2003.
- 3.- La inclusión de parte de la finca dentro de la Unidad de Actuación G2A2, obligando a su propietario a correr con una parte proporcional de las cargas del futuro proceso de urbanización, incumple el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, porque divide la finca en dos partes, mermando la actividad agraria de una y dejando la otra parte casi in edificable, siendo beneficio previsiblemente a un tercero.

Solicita:

- 1.- Que se elimine la vía.
- 2.- Si se considere que la vía es imprescindible, reducir la sección de 8m a 5m.
- 3.- En caso que no se atienda a la primera y segunda solicitud, que se excluya la parte no ocupada por la vía de la Unidad de Actuación G2A2 (en continuación de la vivienda existente). Subraya que no tiene ánimo de lucro, por lo cual se quedaría conforme, si esta parte de la finca se categorice sin aprovechamiento urbanístico "N", en continuidad de la zona "N" impuesta al lado de su vivienda.

Situación catastral: Referencias 5706103BS1750N0001VWF (urbana) y 38024A014006710000KK (rústica), superficie 722m² y 1.272m² respectivamente. Hay tres alegaciones más de idéntico contenido

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), y artículo 51 en cuanto a su categorización.

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, y definiendo el sistema viario. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano de La Laguna, en el eje camino Cruz Chica, donde se mantienen pervivencias de interés patrimonial, como es el caso de la vivienda situada en la parcela descrita en esta alegación. La parcela da a esta vía con la citada edificación y jardín, discuyendo hacia el interior de un espacio hasta ahora agrario. La parte de parcela que da a la calle, conjuntamente con la vivienda y parte de finca, está en suelo urbano consolidado, y el resto de finca hacia el interior en el suelo urbano no consolidado ordenado G2A2.

El PGO ha realizado un ejercicio de ordenación detallada precisamente para que la estructura urbana entre ambos suelos quede bien articulada, y asimismo para facilitar la gestión por cuanto ya está pormenorizado el diseño urbano de ese suelo. La vía es necesaria para conformar adecuadamente la estructura urbana, y además ya estaba prevista en el PGO 87 y con 10 m de ancho. El espacio interior, previsto como suelo urbano consolidado, ya estaba en las previsiones de incorporarse al proceso urbanizador en el PGO 87, que lo clasificaba de urbanizable. Ahora se refuerza dicha vocación por la consolidación al naciente de una trama ya estructurada de viviendas y equipamientos. No hay valores ambientales de consideración, si hay valores agrarios que perviven de ese antiguo espacio dedicado a la agricultura, hoy notablemente abandonado. Pero el espacio es necesario para poder desarrollar el modelo previsto en el PGO, que es dar compacidad y estructura a este espacio interior que ha evolucionado hasta disponer de condiciones para colaborar en la conformación de la estructura urbana de La Laguna.

La vía se ha planteado de 8 m, suficiente para cumplir su función y evitar afecciones a construcciones. Se considera que se contempla de modo parcial lo pedido en la alegación, de estudio y consideración de cada propuesta, que empieza por la eliminación de la vía. Procede atender la petición residual de ampliar la zona no edificable (N) adscrita a la vivienda protegida

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, pero modificando la zona adscrita de espacio libre. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, por cuanto solicita aspectos ambientales que mejoran el entorno urbano. No hay argumentos respecto de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG) para eliminar la vía ni el área interior que completa la estructura urbana de esa zona de La Laguna.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Eliseo Martín Rodríguez

REGISTRO:fecha 5-may-08
número 4623**Nº ORDEN****0164****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en La Laguna, estando en parte en suelo urbano consolidado, y otra parte en no consolidado G2A2. Alega que:

1.- Que la parte rústica de la propiedad dispone de indiscutibles valores ambientales y agrícolas, uso en un ámbito suburbano escasamente consolidado, que de acuerdo con el art. 8.1 de la vigente Ley de Suelo 8/2007 debe ser respetado. Cita las Directrices art. 3.4.2, Directriz 49.2.b, 55.b 58.2.c.

2.- Que la vía prevista carece de necesidad funcional, además es sobredimensionada. Cita la directriz 58.2.c de la Ley 19/2003.

3.- La inclusión de parte de la finca dentro de la Unidad de Actuación G2A2, obligando a su propietario a correr con una parte proporcional de las cargas del futuro proceso de urbanización, incumple el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, porque divide la finca en dos partes, mermando la actividad agraria de una y dejando la otra parte casi inedificable, siendo beneficio previsiblemente a un tercero.

Solicita:

1.- Que se elimine la vía.

2.- Si se considere que la vía es imprescindible, reducir la sección de 8m a 5m.

3.- En caso que no se atienda a la primera y segunda solicitud, que se excluya la parte no ocupada por la vía de la Unidad de Actuación G2A2 (en continuación de la vivienda existente). Subraya que no tiene ánimo de lucro, por lo cual se quedaría conforme, si esta parte de la finca se categorice sin aprovechamiento urbanístico "N", en continuidad de la zona "N" impuesta al lado de su vivienda.

Situación catastral: Referencias 5706103BS1750N0001WV (urbana) y 38024A014006710000KK (rústica). superficie 722m2 y 1.272m2 respectivamente. Hay tres alegaciones más de idéntico contenido

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), y artículo 51 en cuanto a su categorización.

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, y definiendo el sistema viario. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano de La Laguna, en el eje camino Cruz Chica, donde se mantienen pervivencias de interés patrimonial, como es el caso de la vivienda situada en la parcela descrita en esta alegación. La parcela da a esta vía con la citada edificación y jardín, discuyendo hacia el interior de un espacio hasta ahora agrario. La parte de parcela que da a la calle, conjuntamente con la vivienda y parte de finca, está en suelo urbano consolidado, y el resto de finca hacia el interior en el suelo urbano no consolidado ordenado G2A2.

El PGO ha realizado un ejercicio de ordenación detallada precisamente para que la estructura urbana entre ambos suelos quede bien articulada, y asimismo para facilitar la gestión por cuanto ya está pomenorizado el diseño urbano de ese suelo. La vía es necesaria para conformar adecuadamente la estructura urbana, y además ya estaba prevista en el PGO 87 y con 10 m de ancho. El espacio interior, previsto como suelo urbano consolidado, ya estaba en las previsiones de incorporarse al proceso urbanizador en el PGO 87, que lo clasificaba de urbanizable. Ahora se refuerza dicha vocación por la consolidación al naciente de una trama ya estructurada de viviendas y equipamientos. No hay valores ambientales de consideración, si hay valores agrarios que perviven de ese antiguo espacio dedicado a la agricultura, hoy notablemente abandonado. Pero el espacio es necesario para poder desarrollar el modelo previsto en el PGO, que es dar compacidad y estructura a este espacio interior que ha evolucionado hasta disponer de condiciones para colaborar en la conformación de la estructura urbana de La Laguna.

La vía se ha planteado de 8 m, suficiente para cumplir su función y evitar afecciones a construcciones. Se considera que se contempla de modo parcial lo pedido en la alegación, de estudio y consideración de cada propuesta, que empieza por la eliminación de la vía. Procede atender la petición residual de ampliar la zona no edificable (N) adscrita a la vivienda protegida

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda mantener la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, pero modificando la zona adscrita de espacio libre. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, por cuanto solicita aspectos ambientales que mejoran el entorno urbano. No hay argumentos respecto de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG) para eliminar la vía ni el área interior que completa la estructura urbana de esa zona de La Laguna.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don José Ángel Pérez González, en representación de ISLAFARM S.L.

REGISTRO

ORDEN

fecha 5-may-08
número 4624

0165

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Las Rosas, categorizada en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.14). Manifiesta que actualmente sobre esta finca hay un estanque en desuso y una explotación agrícola de aguacates. Afirma que no se entiende dicha categorización, siendo el área hacia Norte y Este clasificado en suelo urbano, disponiendo de las mismas infraestructuras que su propiedad. Argumenta que según art. 50 de TROTENc es susceptible de integrarse en la trama urbana, y solicita que se clasifiquen su finca en suelo urbano no consolidado.

Situación catastral: Polígono 15, parcela 316, superficie 5.497m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), a saber:

Integrarán el suelo urbano:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes.
- 1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
 - 2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

Desde esta perspectiva se ha de analizar el cambio que se propone, reclasificar a suelo urbano una parcela prevista en principio en la ordenación como suelo rústico de protección agraria (RPA-2.14).

No puede argumentarse que la parcela en cuestión cumpla con los requisitos antes señalados, ni dispone de servicios, tampoco está integrada en la trama urbana. Por el contrario la parcela está emplazada en una zona de cultivo intensivo platanero y otros, lo que revela de forma patente los valores agrarios de la zona.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

También las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

Resulta irrelevante que la parcela linde con viario, carretera LP-213, pues se ha de estar a los valores del medio, en este caso agrarios.

Se alude en el escrito que la parcela debería ser suelo urbano como el espacio lindante, pues ambos tienen las mismas características. La cuestión es que ese ámbito de *urbano no consolidado ordenado comercial industrial* está justificado en el PGO por el interés general que comporta, ya que hay que disponer de las previsiones de suelo en relación con el modelo de desarrollo previsto, además que resulta un espacio integrable en la trama urbana que le rodea, características estructurales que no dispone la parcela objeto de la alegación, que por su forma se integra plenamente en el espacio agrario RPA-2.14.

Por tanto, a la luz del marco legal vigente no procede la clasificación de suelo urbano de la parcela descrita.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado. No resulta ajustada a derecho la clasificación de esa finca agraria como suelo urbano, tampoco debe formar parte de suelos urbanizables, por su innecesidad desde el punto de vista del modelo de desarrollo planteado.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4625

Nº ORDEN

0166**PERSONA O ENTIDAD:****Don José Ángel Pérez Padrón****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Palomares de Arriba, categorizada en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.14). Expone que en dicha finca se encuentra una vivienda de dos plantas, mientras la mayor superficie está en explotación agrícola de plátanos. Alega que en el radio de 100 metros se encuentran 5 viviendas más, así como una tienda de comestibles, y citando el Art. 55.c.1 del TROTEN se justificaría la inclusión al Asentamiento Agrícola RAA-2.

Solicita que la totalidad de su parcela se categorice como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-2.

Situación catastral Polígono 15, parcela 297, superficie 6.327m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, de categorizar su parcela como suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA2), pues constituye la totalidad del RPA-2.14 un espacio intensivo agrario, presente y potencial, resultando que no es condición suficiente la existencia de vivienda para su categorización como RAA. Bien es cierto que en detenido análisis se llega a la conclusión de que pudiera formar parte de dicho asentamiento RAA-2, pues éste hubiera podido conectar con la carretera LP-213 y abarcar dichas construcciones, pero el hecho de la existencia hoy del sistema general viario que divide ese lugar de la zona de Los Palomares donde se encuentra el RAA-2, creando una barrera y desarticulación que impide dar coherencia territorial al conjunto.

La parcela en cuestión, aunque disponga de vivienda y esto debe considerarse una situación privilegiada, no cabe duda alguna de su vinculación a un medio netamente agrario, como lo demuestran sus propias condiciones de unos 6000 m² en cultivo y todo el entorno donde se ubica.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación de un asentamiento agrícola no se dan en el área en cuestión conforme al entorno hoy configurado.

No ha lugar a más argumentos, porque la nitidez de la propuesta prevista en el PGO no deja lugar a dudas.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza el área donde se encuentra la parcela como rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. La categorización del RPA-2.14 ha reconocido valores agrarios para esta zona, presentes y potenciales, con determinación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su mantenimiento y potenciación. No hay argumentos de legalidad que amparen la categorización de la zona como asentamiento agrícola.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, porque resulta improcedente categorizar como RAA un espacio de alto valor agrario, debiendo quedar el área donde se encuentra la parcela en la categoría de protección agraria, en la unidad RPA-2.15. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Andrés Manuel Rodríguez Castro

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4626

Nº ORDEN

0167

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de un solar en suelo urbano, Calle la Zarza, calificada en parte como zona no edificable "N" y otra parte como Intervención Patrimonial: Remodelación (P4). Alega que la antigua vivienda sólo dispone de 25 m² en una sola planta, y necesita ampliarla para adaptarla a sus necesidades físicas porque necesita silla de ruedas. Al ser imposible por la calificación dada por el PGO, se le están expropiando su derecho, sin percibir a cambio indemnización alguna. Solicita que le permitan un aprovechamiento urbanístico por el que pueda ampliar la vivienda.

Situación catastral: Referencia 5836619BS1753N0001YL, superficie 122 m².

INFORME:

Decreto 55/2006 Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana singular del casco urbano, con edificios preexistentes de diversa tipología, con elementos de interés patrimonial, articulados sobre una antigua traza viaria (calle La Zarza), una pervivencia extremadamente frágil por estar sujeta a tensiones derivadas de un uso urbano intensivo con la misma geometría que de antiguo tiene. Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos y viario, con las posibles intervenciones de rehabilitación o como en este caso de nueva edificación en un espacio libre o huerto. Hay que tener en cuenta las preexistencias del concreto lugar, huerto lindante por el poniente con pequeña edificación con valor patrimonial, y una vía muy angosta a la que da frente.

Uno de los aspectos ambientales de consideración lo constituye la percepción de espacios ajardinados integrados con la edificación, jardines o huertos que otorgan al paisaje urbano una valoración notable de espacios de gran mérito como espacios para la residencia.

No hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por las preexistencias citadas, no se intente en lo posible armonizar los intereses de preservar y de poder edificar para completar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, evitando así soportar cargas que lesionan derechos de los particulares. Para ello se propone que ese espacio de huerto se pueda en parte edificar como anexo a la construcción existente, quedando una parte ajardinada de unos 70 m², a su vez realizando una rectificación de la curva que en ese punto hace más angosta la calle.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo lo demandado en la presente alegación de construir en el huerto hoy no edificado.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo. Procede la construcción sobre el huerto existente que da hacia la calle la Zarza con anexo a la construcción antigua existente y dejando unos 70 m² de jardín privado. Asimismo rectificando ligeramente la alineación de vía

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Alejandro Pérez Caballero

REGISTRO:
 fecha 5-may-08
 número 4627
Nº ORDEN**0168****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Tajuya, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-TJ4). Solicita que se califique la vía que pasa por su parcela como pública, ya que no es privada.

Situación catastral: Polígono 14, parcela 808, superficie 1.184m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.



Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha cumplimentado, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

No se entiende muy bien la pretensión de la alegación, pues la parcela de referencia no se encuentra atravesada por viario alguno, salvo que el acceso a una vivienda parece discurrir por el extremo norte de la parcela. Es evidente la existencia de procesos de división y establecimientos de accesos que conforman la realidad actual, en este caso una vía que parte de la carretera LP-2 y sirve a varias propiedades, donde ni siquiera el catastro puede acomodarse a esa veloz carrera.

La vía en cuestión llega justamente a la parcela de referencia, resultando irrelevante que se haya establecido acuerdo o similar que permita a otra propiedad acceder o establecer una entrada. El caso es que así parece, una entrada desde la vía pública que se extiende a otra vivienda.

No ha lugar a modificar el trazado previsto.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que define un viario vecinal que da acceso a varias viviendas en el RAR-TJ4.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no perturba el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), aunque no hay argumento que motive la modificación del viario previsto. El PGO no puede materialmente entrar en la definición total del sistema de accesos, entradas, servientas, etc., aunque se regulan aspectos urbanísticos que tienen que ver con esas situaciones.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Doña María-Reyes Rodríguez Pérez
Doña Ana-Rosa Rodríguez Pérez, en representación de
D. Vicente Rodríguez Capote

REGISTRO:

fecha 5-may-08
 número 4628

Nº ORDEN**0169****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una depósito de aguas en la zona conocida como "La Carrilla", categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.9), y lindando con suelo urbano consolidado. Describen que este depósito está al servicio de una finca de plátanos que se encuentra según el nuevo PGO en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado G1S2-Triana, y que al urbanizar dicho sector el depósito pierde su función. Además alegan que el PGOU actualmente vigente prevé en el frente de su parcela una vía de 8m de ancho, mientras el nuevo PGO lo ha disminuido a 3,50 m. Por lo tanto solicitan que se clasifique su solar, que ocupa el depósito, como suelo urbano, con la misma calificación que la parcela colindante, y que se aumente el ancho de la vía prevista a 8m.

Situación catastral: Polígono 17, parcela 19, superficie aprox. 1.039m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), a saber:

Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

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

Desde esta perspectiva se ha de analizar el cambio que se propone, reclasificar a suelo urbano un terreno (estanque) previsto en principio en la ordenación dentro de suelo rústico de protección agraria (RPA-2.9).

No puede argumentarse que ese suelo cumpla con los requisitos antes señalados, ni dispone de servicios, tampoco está integrada en la trama urbana. Por el contrario la parcela está emplazada en una zona de cultivo intensivo platanero y otros, lo que revela de forma patente los valores agrarios de la zona, siendo un estanque que aún sirve para el riego de fincas de la misma propiedad, aunque estas se encuentren cotas abajo en suelo urbanizable. Por cierto, no hay alegación para reclamar como agrario esa finca en urbanizable. Por eso hay que recordar que el aprovechamiento urbanístico lo otorga la administración cuando le sea necesario para conformar la estructura urbana.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55 b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

La parcela se encuentra en situación trasera a la primera línea de edificación que da a la calle, y que conforma el suelo urbano.

Por tanto, a la luz del marco legal vigente no procede la clasificación de suelo urbano de la parcela descrita por no ser posible su integración en la trama urbana, sin perjuicio de la transformación territorial del espacio agrario donde se inserta, lo cual no está previsto.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado. No resulta ajustada a derecho la clasificación de esa finca agraria como suelo urbano, tampoco debe formar parte de suelos urbanizables, por su innecesariedad desde el punto de vista del modelo de desarrollo planteado.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Doña María-Reyes Rodríguez Pérez

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4629

Nº ORDEN

0170

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en el pago El Pinito, categorizada en su mayoría como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.5) y otra parte en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR1). Argumenta que esta finca ha estado en explotación agraria (plátanos), está compuesta por bancales y un depósito de aguas, y que siempre ha sido una ilusión, al haberla adquirida por herencia, restablecer el cultivo y construir la residencia ahí. Se ha consultado las indicaciones del informe de Sostenibilidad, donde se atribuyen a esta zona los mismos valores que al Asentamiento Rural colindante. Solicita que se categorice la totalidad de su propiedad como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR1) y que se utilice parte de su parcela como zona verde necesaria por la ampliación del asentamiento.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 213, superficie 4.028m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha cumplimentado, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En la DOG-112 se establece como objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

La parcela de referencia y su entorno constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan.

A pesar de lo argumentado, la realidad no dice con lo que se predica, pues de una parcela otrora finca agraria de 8486 m² (parcela 213), lo que ha ocurrido es el desmantelamiento de tal unidad agraria, "segregando" las parcelas que hoy refleja el catastro 341 y 342, quedando la dicha matriz 213 en 4028 m², justamente la parte inferior en ladera, sin aprovechamiento agrícola y seminaturalizada por abandono. Evidentemente la finca es recuperable y sería plausible que así se haga, lo que cabe perfectamente en la categoría de protección paisajística. Concurren en esa zona derecha subiendo el camino Pino Santiago factores potentes de valor paisajístico y valores agrarios de espacios en abandono susceptibles de recuperación. Ambas situaciones se concilian con la categorización realizada, no obstante en detenido análisis y teniendo en cuenta otras peticiones, se ajusta mejor a los fines de potenciación de los espacios productivos con rendimientos agroganaderos, la categorización como suelo rústico de protección agraria de esa zona descrita. Así que se realiza una delimitación de una unidad RPA dándole coherencia en sus límites y abarcando esa franja al sur del camino. En lo que respecta a lo pedido en la alegación, no ha lugar a la categoría de asentamiento rural, por constituir un terreno de borde con valores agrarios y paisajísticos, incompatible tal situación con la incorporación al RAR-PDR1 que está a la izquierda subiendo dicho camino.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el ajuste de los límites previstos en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino en la definición más consecuente con los valores agrarios. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-PDR1, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden agrario y paisajístico. No hay argumento de legalidad que ampare la extensión del RAR hacia el espacio vacío y con dichos valores. Procede no obstante categorizar como rústico de protección agraria por los valores presentes y potenciales.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Carlos José Pérez González

REGISTRO: Nº ORDEN

fecha: 01 may-08
número: 4632**0171****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Tajuya, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.2). Argumenta que la finca dispone de acceso rodado al que está dando un frente superior de 15m, y que además tiene todas las infraestructuras necesarias de un asentamiento rural. Solicita que el camino de acceso a su finca sea calificado de 4º nivel y que sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR TJ4.
 Situación catastral: Polígono 10, parcela 13, superficie 2.102m2.

INFORME:

Decreto 55/2006 Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha tratado de dar cumplimiento, reflejándose en la propuesta de ordenación.

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, lo que hace imposible la recategorización como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas y notables valores agrarios y cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda.

La parcela ha sufrido un proceso de dismantelamiento del erial preexistente, con roturación y formación de muretes en una parte, donde la alegación solicita la inclusión en el RAR-TJ4, que debe considerarse un error porque sería el RAR-TJ3, de una parte ya preparada con lo que denomina infraestructuras, muretes y canalización, arquetas, etc., para electricidad. Un proceso anticipado para la implantación de edificación, cuestión posible en el RAA. La imposibilidad de categorización RAR nace de su intrínseca condición de vacío con potencialidad agraria, tratando de dar estructura con la petición de que la entrada sea un viario estructurante, lo que no se considera procedente, porque ese pequeño tramo de acceso a sendas parcelas ha de verse como acceso privado, y además no tiene soporte catastral que indicación tal condición, sin que ello tampoco sea determinante precisamente por las carencias del mismo.

No ha lugar a la extensión del RAR-TJ3, prácticamente lindante con la parcela, por ser ésta un vacío de borde que la ley niega expresamente.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, donde la parcela se encuentra en la categoría de asentamiento agrícola.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-TJ3 para avanzar sobre espacio de borde vacío, interior al camino estructurante Cruz Chica. La categoría de RAA preserva adecuadamente los intereses agrarios y paisajísticos del suelo rústico. No procede considerar como camino estructurante la pequeña pista de entrada a la finca.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, porque resulta improcedente categorizar como RAA un espacio de alto valor agrario, debiendo quedar el área donde se encuentra la parcela en la categoría de protección agraria, en la unidad RPA-3.15. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Eladio Ramos Cáceres

RÉGISTRO:

fecha 5-may-08
 número 4637

Nº ORDEN**0172****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en el Camino La Punta de Argual, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.3) en la cual existe una edificación. Acompaña licencia de primera ocupación de la vivienda y argumenta que la licencia de obras se obtuvo a base de la expresa vinculación agraria. Además es propietario de la finca colindante (Pol. 21, parc. 217, 3.560 m², cultivo de plátanos). Alega que la categorización de suelo Rústico de Protección Paisajística no puede estar alejada de la realidad de los hechos, y que tal decisión puede resultar contraria al principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, plasmado en el art. 9.3 de la Constitución Española. Argumenta que con esta categorización su vivienda quedaría fuera de ordenación. Solicita la redelimitación del borde de la Unidad territorial RPP-1.3, así que quede su vivienda y los demás elementos en suelo Rústico de Protección Agraria RPA-2.10.
 Situación catastral: Polígono 21, parcela 165, superficie 15.958m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

El PGO ha delimitado las distintas categorías de suelo rústico de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a)2) del TROTEN. "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. En la DOG-112 se establece como objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

El entorno de la parcela de referencia constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica y valores ambientales derivados de su geomorfología que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. Paisaje de gran fuerza expresiva debido a su conformación en ladera y estado de seminaturalización.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación para la unidad categorizada como RPP-1.3 donde se encuentra la parcela descrita en la alegación, se consideran ajustadas a la normativa de aplicación.

La alegación hace un ejercicio demostrativo de la legalidad de la vivienda en cuestión, aunque no del todo, tampoco se requiere desde la óptica de la revisión del PGO, que analice una realidad material si entrar en el ardid que haya supuesto conseguirla. Son sus mismos argumentos de una vivienda vinculada al medio agrario lo que quiebra una lógica que no se le encuentra el hilo conductor que el escrito pretende demostrar, siendo irrelevante que al otro lado del camino (hoy pista) a la Punta de Argual se encuentren fincas de la misma propiedad. Fincas independientes separadas por vía pública que hace diluir cualquier pretensión de vínculo. Si el uso y construcción en la actualidad dispone de legalidad como así se asevera, no existe problema alguno, o en todo caso existiría el mismo problema en protección agraria y en protección paisajística. Es irrefutable que el camino es borde del espacio agrario y cambio radical de las condiciones ambientales y geomorfológicas, pues comienza una ladera de pronunciada pendiente que ni en otros tiempos de expansión agraria el más osado quiso colonizar. La "vivienda" pertenece a ese espacio ambiental y no por eso debe quedarse fuera de él, más al contrario, adquiere un mayor compromiso de adecuación.

El verill lo va definiendo el camino, con independencia de que en determinados puntos pueda perder claridad ese concepto y aparecer estanques, huertas o construcciones, de hecho así sucede en varios lugares, lo cual no desvirtúa que globalmente se mantengan los valores que definen la categoría de ese suelo.

No ha lugar a que ese borde comprometido ambientalmente y ausente de agricultura deba integrarse en suelo rústico de protección agraria.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de protección paisajística (RPP).

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del suelo rústico de protección paisajística RPP-1.3 pues resultaría riesgo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden paisajístico.

PERSONA O ENTIDAD:Doña Brigitte Hela Kölln Westphal y Don Hagen Horst Kurt
Hans Westphal**REGISTRO:**fecha 5-may-08
número 4638**Nº ORDEN****0173****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una finca en La Laguna clasificada como suelo Urbano No Consolidado Ordenado SUNCU-O (G2A2-UA1), calificada en uso Residencial en Tipología Abierta en Bloque (AB), afectado por espacio libre de uso público y un viario singular.

Se oponen a este viario y a la zona verde que tiene que soportar su finca, dado que se contradice a las propias estipulaciones del PGO, memoria Pág. 136. Interpretan que en el fondo la clasificación de tanto suelo urbano se realiza para justificar la parte proporcional que se destina a viviendas protegidas (Sector R2 en la UA1 y R5 en la UA2), evitando así tener que realizar evaluaciones y estudios de las alternativas a lo que viene obligado según las disposiciones legales por tratarse de un sistema general, aunque sea de carácter local. No sólo faltan alternativas, sino también justificación razonada, concretamente el trazado de esa vía y los jardines aparecen como una decisión contraria a derecho y arbitraria, y contraviene al principio de "Distribución equitativa de beneficios y cargas.

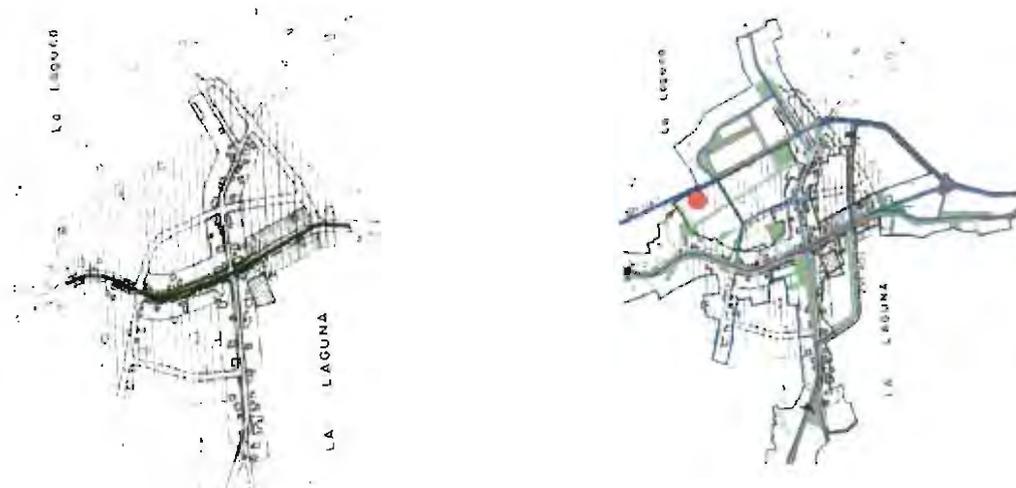
Además se oponen al viario de circunvalación SGV-LA1, que pasa por el borde de su terreno y que significa cambios drásticos para los residentes en su entorno, un impacto territorial, ambiental y social. Debe atender la Directriz 94, apartado 1, así como la Directriz 49, apartado 2º, a). No estimar esta alegación supone reconocer que el trazado de la vía de circunvalación del núcleo urbano de La Laguna SGV-LA1 obedece al capricho del planificador, sin atender a la legislación de aplicación.

Solicita que se elimine la vía SGV-LA1 así como el espacio libre / vía singular que afecta a su parcela.

Situación catastral: Polígono 14, está formada por parte de las parcelas 656, 631 y 630, superficie 1584m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37



Montaje gráfico de la ordenación del PGO y el PGO87 vigente.

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio., tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), y artículo 51 en cuanto a su categorización.

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN, establece puntualizaciones para los suelos urbanos.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, y definiendo el sistema viario. El emplazamiento de la parcela no está en una zona singular del casco urbano de La Laguna, pues forma parte de las áreas exteriores a los dos ejes principales (Carretera Puerto de Naos y Cruz Chica) que han sido los generadores de la trama urbana. Estructura que se ha ido consolidando y demanda actualmente una ordenación que complete los elementos dotacionales, de infraestructura, y de espacios aptos para la

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

residencia, con una perspectiva estructural que supere aquellas previsiones del PGO87. Sin embargo, tal como se expresa en el gráfico, ya existían previsiones de desarrollo como suelos urbanizables, donde **precisamente la parcela referida en la alegación ya estaba comprendida en dicho espacio de desarrollo**. La ordenación prevista permite completar la estructura urbana y dotar de una mejora notable de la movilidad a través del núcleo, al prever ese viario SGV-LA1, una vía que dará otra alternativa al eje norte-sur.

El objetivo de establecer un eje viario norte-sur alternativo a la carretera, arranca de momentos anteriores a esta revisión del PGO, aunque ya en el Avance (2001) se incorpora en la ordenación esta solución, **no constando sugerencia alguna de esta propiedad**. Los hechos que acompañan a esta decisión se van sucediendo en el tiempo: existencia de actuaciones en un nuevo suelo urbano al naciente del núcleo, Parque de Bomberos y viviendas protegidas, y la transformación del camino Baile Bueno en calle hoy perfectamente urbanizada, y en época reciente la vía que se desdobra en el sur del núcleo.

Como se ha dicho, el espacio interior, previsto como suelo urbano consolidado, ya estaba en las previsiones de incorporarse al proceso urbanizador en el PGO 87, que lo clasificaba de urbanizable. Ahora se refuerza dicha vocación por la consolidación al naciente de una trama ya estructurada de viviendas y equipamientos. No hay valores ambientales de consideración, si hay valores agrarios que perviven de ese antiguo espacio dedicado a la agricultura, hoy notablemente abandonado. Pero el espacio es necesario para poder desarrollar el modelo previsto en el PGO, que es dar compacidad y estructura a este espacio interior que ha evolucionado hasta disponer de condiciones para colaborar en la conformación de la estructura urbana de La Laguna.

La alegación cuestiona la previsión de una calle y zona verde que afecta a su parcela, pero se "olvida" que estar dentro de un ámbito sujeto a ejecución sistemática (unidad de actuación G2A2-UA1) garantiza equidad en el reparto de beneficios y cargas. Por tanto hay que decir que no tiene relevancia las afecciones y las calificaciones que aparecen sobre las fincas, pues la reparcelación resolverá con equidad esa situación, aunque la parcela física en este caso se vea afectada, no obstante el PGO si ha tenido en cuenta que existe vivienda, pudiendo permanecer en la manzana que a estos efectos se ha diseñado. No se puede pretender que toda esta operación de diseño y gestión deje intacta a una finca destinada a la residencia. La previsión de nuevo viario SG-LA1, que junto con la carretera LP-213, dan estructura a la zona, es una acción urbanística del PGO, necesaria para completar el sistema viario, como opción de mejora de la movilidad a través del casco de La Laguna.

Se invocan las directrices 49 y 94 en los párrafos correspondientes que dicen respecto del sistema viario la necesidad de "el interés general y la conveniencia y oportunidad..." y que las "intervenciones en materia de red viaria se enfocarán desde una perspectiva integradora...", pues en cuenta se ha tenido al obedecer tal trazado que posibilita reordenar el tráfico y compartir la intensidad de más de 6000 vehículos diarios, en dos ejes, lo que redundará en el interés general del núcleo.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO. En cuanto a la calle y zona verde dentro del ámbito G2A2, así como la vía SGV-LA1.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no tiene encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Los argumentos de la alegación no disponen de suficiente fuerza jurídica para tener que modificar la propuesta del PGO. La vía SGV-LA1 se considera imprescindible por el interés general que comporta, por lo que no procede su eliminación. La calle y zona verde dentro del ámbito de suelo urbano no consolidado, se considera correctamente diseñada y da solución a la funcionalidad viaria y espacios edificables, quedando garantizada la equidistribución con la ejecución sistemática a través del desarrollo de la unidad de actuación.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don José Pais Alonso y 5 vecinos más

REGISTRO:

fecha 5-may-08
 número 4639

Nº ORDEN

0174

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación solicita que se sigue la superficie del Asentamiento RAR- LG3 hasta el final del Camino La Aldea. Argumentan que hay todo tipo de infraestructuras aptas para categorizar esa zona como asentamiento, además hay viviendas y naves comerciales de venta directa a público, que en la categoría propuesta (RPA-2.16) se quedarían fuera de ordenación.

Situación catastral: Polígono 12, parcelas 56 - 57 - 61 - 62- 63 - 64 - 65 - 66, superficies 1.651 - 7.034 - 3.148 - 546 - 1.488 - 582 - 1.274 - 4.470 m2 respectivamente

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-LG3 se consideran en general ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que ese conjunto de ocho parcelas en su integridad se encuentra vacío de edificación, ocupando una zona agraria de unas 2 has, intensiva y de gran productividad.

En relación también con lo previsto en dicho acuerdo de 29-mayo-09, no tiene justificación la inicialmente prevista franja junto al camino La Aldea perteneciente a dichas fincas, por lo que esos terrenos y el resto de esa gran bolsa que ahora se alega deberán estar integrados en la categoría de protección agraria (RPA-2.16).

En definitiva, ante la incuestionable presencia de valores agrarios, la totalidad de las parcelas citadas deberán categorizarse de protección agraria, pues ante estas condiciones la existencia de vía estructurante a la que dan las parcelas resulta irrelevante.

PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino que por razones de legalidad las parcelas deberán incorporarse en su integridad al suelo rústico de protección agraria limítrofe, modificación que se entiende que **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

Se han determinado valores agrarios para esta zona, poniendo de relieve el interés para su recuperación, por lo que procede la integración de la totalidad de las parcelas en el suelo rústico de protección agraria, conformando así el RAR-LG3 a límites más ajustados, por razones de legalidad.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Eloy A. Sánchez Rodríguez, en representación de
Ardel S.L.

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4640

Nº ORDEN

0175

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca situada en Las Manchas, Camino La Lajita nº 37, categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M01). Dicha finca contiene una casa, pajeros, era, aljibe y bodega que el PGO califica en "espacio preservado, con construcciones y entorno a proteger. Aparte de una zona edificable, además se ha definido una zona de "espacio libre" en todo el borde que da frente a la vía estructurante. Se opone a este espacio libre, dado que sus accesos dividirían el espacio en tres trozos, y argumenta que en las proximidades existen zonas prácticamente vírgenes, incluso con ejemplares de Pino Canario, que cumplirían mejor esa función, y que sería muy complejo desarrollar este espacio sobre el borde de su finca.

Solicita que califiquen otras zonas más aptas como espacio público, pudiendo aumentar el espacio preservado y el espacio edificable de la parcela.

Situación catastral: Polígono 4, parcela 386, superficie 2.872m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo art 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-M01 se consideran en general ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales.

En detenido análisis se observa que las previsiones de zona verde prácticamente ocupan terrenos residuales que deberían haber quedado al trazar la pista rodada actual y reconfigurar el camino La Lajita. Para beneficio de la colectividad procede que esos espacios residuales junto a la vía, parcela de referencia y residual de la parcela al poniente atravesada por la vía, conformen un espacio en la curva de la pista con dimensiones para su cómputo como zona verde pública. Las zonas vírgenes a las que se alude como alternativa no podrían computar a los efectos de las exigencias de estándares porque se encuentran fuera del asentamiento rural. No ha lugar a la eliminación total de la zona verde pública prevista.

Existen inmuebles y elementos que se propone conservar, definiendo una zona de *espacio preservado*. No se cuestiona.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el ajuste del espacio libre previsto en la aprobación inicial del PGO en esa zona del camino La Lajita, en parte en el sentido de la alegación. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, respecto de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET). Los argumentos de la alegación no disponen de suficiente fuerza jurídica para tener que modificar enteramente la propuesta del PGO. La previsión de una zona verde pública en el camino La Lajita se considera idónea para la cumplimentación de los estándares necesarios, no obstante procede su reconfiguración para que la parte edificable de la parcela avance hacia el norte y llegue por ese lado al camino.

Se deberá mantener la preservación de espacios, construcciones y demás elementos, como se dispone en el PGO.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Juan Hernández Acosta

REGISTRO:fecha 5-May-08
número 4641**Nº ORDEN****0176****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una vivienda en la Calle Teobaldo Power nº 32, clasificado en suelo urbano, con nivel de rehabilitación P4 (Acondicionamiento sin posibilidad de construcción). Alega que varias viviendas de la misma Calle están afectadas, donde no se han tenido en cuenta la difícil accesibilidad y estrechez. Solicita por causas familiares, que pueda ampliar la vivienda por una planta más, manteniendo la fachada de la misma, y respuesta razonada a cada punto de su alegación.

Situación catastral: Referencia 4437201BS1743N0001JG, superficie 269m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano, barrio de Argual, con pervivencias interesantes de arquitectura tradicional, espacios y construcciones con fuertes valores de identidad. Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en esta calle Teobaldo Power, donde se pone de manifiesto, así como en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de estos rasgos.

No cabe duda que eliminar las limitaciones impuestas en las intervenciones sobre el patrimonio sería una solución, aunque hay que dudar que sea la más deseada, con toda seguridad la de menor compromiso.

La parcela en cuestión se compone de una construcción que más que un valor arquitectónico dispone de valor ambiental, conjuntamente con el jardín delantero. El PGO ha previsto el nivel de intervención P4 (remodelación-reestructuración), de modo que conforme al artículo P19.4.c.5 de la normativa pormenorizada, la reestructuración puede alcanzar el vaciado interior manteniendo la fachada.

Conciliar los varios intereses que concurren en la zona, desde la perspectiva de los particulares y del interés público, es la tarea de la planificación, que se concreta fundamentalmente en una respuesta ponderada respecto a la protección patrimonial y la consecución de una fachada urbana hacia la calle Teobaldo Power entre modernidad y pervivencias.

Dos plantas en la totalidad del solar comprometerían la protección del inmueble lindante por abajo, en nivel P3. Procede no obstante regularizar el fondo de la parcela donde se podrían realizar dos alturas

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación de disponer de dos plantas de altura máxima.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado, poder construir una planta alta, aunque con una visión de conjunto que cualifique el espacio colectivo, no procede en la totalidad del solar, a partir de la línea de 7,6 m de fondo.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Nicolás Rodríguez Leal

REGISTRO:
 fecha 5-may-08
 número 4647
Nº ORDEN**0177****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en el pago de Tajuya, categorizada por el PGO en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG2).

Mirando hacia sus vecinos, estando clasificadas sus propiedades en suelo urbano, observa que tienen más posibilidades edificatorias, con ello produciéndose más valor y por consiguiente un aumento patrimonial, mientras el planificador -sin ningún criterio - sin justificación - dibujando unas líneas - toma la decisión de las diferentes clasificaciones, que permite unos u otros derechos, por lo que esa delimitación tiene consecuencias jurídicas.

Interpreta que en el fondo la clasificación del suelo urbano se realiza para justificar la parte proporcional que se destina a viviendas protegidas, y para potenciar el eje estructurante de equipamientos y servicios en la LP-123. Resalta que el suelo de las dos diferentes clasificaciones - urbano y rústico - en este lugar se reúnen las mismas características y cuentan con las mismas circunstancias, por lo que considera que es un trato discriminatorio, un acto arbitrario etc.

Por todo lo anterior, concluye que "pretende la incorporación de parte del terreno como suelo urbano, para formar parte del núcleo urbano de La Laguna."

Situación catastral: Referencia 38024A01100480000KL, superficie 889m2, suelo con vivienda sin inscripción.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN), a saber:

Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

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

Asimismo, las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

Desde esta perspectiva se ha de analizar el cambio que se propone, reclasificar a suelo urbano una parcela prevista en principio en la ordenación como suelo rústico de asentamiento rural (RAR-LG2), dando al camino Cruz Chica.

No puede argumentarse que la parcela en cuestión cumpla enteramente con los requisitos antes señalados, ahora bien, la frontera entre un suelo urbano y un asentamiento rural, ambos articulados a un eje lineal, se vuelve en algunos casos poco nitida. En este caso la búsqueda de ese límite ha dado como resultado la propuesta que hace el PGO, tal que la vía que accede en dirección sur al interior de la zona agraria, define la última manzana de ese lado, donde la propia tipología y uso de almacén existente parece definir un límite claro. Enfrente, muy ajustadamente el límite lo definen las viviendas existentes.

La sección de la vía, la pendiente y la vinculación agraria, comienzan a distinguirse desde ese punto hacia arriba por el camino Cruz Chica, además es un requerimiento legal tratar de dar compacidad a la trama urbana, a estos efectos de modelo de desarrollo no se requiere continuar la extensión de la estructura urbana en un estiramiento por el camino hacia arriba.

Hay que tener en cuenta que la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar es la misma en esa zona del suelo urbano que en el asentamiento rural, aunque naturalmente aquí tenga menor aprovechamiento, sin que existan otras especiales exigencias que las diferencie.

Por tanto, a la luz del marco legal vigente no procede la clasificación de suelo urbano de la parcela descrita.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de asentamiento rural.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado. No resulta ajustada a derecho la clasificación de esa parcela como suelo urbano, y además se considera innecesaria desde el punto de vista del modelo de desarrollo planteado.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Carmen Gloria Rodríguez Hernández

REGISTRO:fecha 5-may-08
número 4648**Nº ORDEN****0178****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en la Calle Las Rosas, clasificada como suelo urbano no consolidado ordenado, con calificación residencial, comercial e industrial (G1-A1). Alega que los coeficientes de ponderación no se ajustan a valores reales del mercado, por lo que el aprovechamiento urbanístico homogeneizado de cada área diferenciada no es el correcto, y lo que pueda dar lugar a repartos desequilibrados.

Solicita que la parcela resultante se le concede lo más cerca posible al emplazamiento actual, con uso residencial, y que sean corregidos dichos coeficientes atendiendo a valores reales del mercado, justificándoles adecuadamente según art. 60.3 del TROTENc.

Situación catastral: Referencia 5028433BS1742N0001JZ, superficie 3.089m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6. La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General.

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si el terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Tendrá la categoría que corresponda en función de los servicios e integración en la trama urbana, de conformidad con el artículo 51.

Asimismo, las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, se hace observaciones para estos suelos en el sentido de justificación del carácter de suelo urbano no consolidado, o en todo caso clasificarlo como urbanizable. Aunque igualmente podrá ordenarse de forma detallada, que es el objetivo.

La alegación hace referencia a una parcela catastral que está dentro de la unidad de suelo urbano no consolidado ordenado industrial-residencial G1A1 (Las Rosas), donde en la ficha de la normativa correspondiente a ese ámbito se describen las áreas diferenciadas dentro del ámbito, con las intensidades, coeficientes y aprovechamiento.

Se ataca sin concreción, los coeficientes de ponderación, por lo que el aprovechamiento urbanístico no es el correcto, y puede dar lugar a repartos desequilibrados (se dice). Pero esta invocación genérica al desajuste no procede, porque impide ejecutar con precisión cualquier subsanación.

No hay propuesta alguna, ni parece que se haya recurrido a lo descrito en el PGO en el documento de desarrollo y viabilidad D1 (Gestión y Ejecución), donde se expone la sistemática de cálculo del aprovechamiento urbanístico y el cálculo de los coeficientes de ponderación, comenzando por la atribución de una unidad de valor por m2 para obtener en primer lugar los coeficientes de uso y tipología (Ku), por reducción proporcional, y además, en contra de lo manifestado se han utilizado valores reales de mercado para obtener los unitarios proporcionales. La alegación no precisa donde está la quiebra de la proporcionalidad, el reparto desequilibrado.

Se consideran correctos y justificados los coeficientes de ponderación previstos en el plan, sin perjuicio de que en análisis más detallado y en razón de otras circunstancias, pueda precisarse el valor de algún coeficiente.

Que la parcela resultante se le concede lo más cerca posible al emplazamiento actual y con uso residencial, no es labor del PGO, sino del instrumento de equidistribución correspondiente, pertenece al proceso de gestión y ejecución, no a la planificación. Pues además, está perfectamente reglado tal proceso, a estos efectos el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que define unas determinaciones urbanísticas para la intervención en el ámbito denominado G1A1.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación no ataca el modelo de desarrollo, ni en particular la ordenación del ámbito G1A1, resultando sus peticiones meras conjeturas sin precisión, sobre los coeficientes de ponderación. No ha lugar a un ataque genérico sin la suficiente concreción para poder remediar el supuesto desajuste. Las cuestiones concretas de la solicitud pertenecen al ámbito de la gestión y la ejecución, no al de la planificación.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, y también ese ámbito deberá conformarse como suelo urbanizable por carecer de justificación legal de suelo urbano no consolidado. El área quedará como sector de suelo industrial/comercial/residencial, con ordenación pomenorizada (G1S8). Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2010



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Koen Leon Jozef Ghyselincx

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4649

Nº ORDEN

0179

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una vivienda antigua en Argual, clasificada en suelo urbano. Explica que la vivienda carece de condiciones mínimas de habitabilidad, y que la quiere restaurar y ampliar, manteniendo patio-jardín. El PGO ha calificado la vivienda en nivel de intervención para su rehabilitación "P3", mientras la parte libre está sombreado con el color de tipología edificación cerrada, y a su vez provisto con la indicación "N", zona no edificable sin aprovechamiento urbanístico. Supone que es un error de grafismo, por el que no se corresponde utilizar la letra "N", que pueda causar confusiones, situación que se da únicamente en esta manzana.

Solicita la rectificación de este error, acompañando una propuesta.
Situación catastral: Referencia 4337531BS1743N0001LG, superficie 243m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.
Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana singular del casco urbano en la zona de Argual, con edificios preexistentes de diversa tipología, con elementos de interés patrimonial, articulados sobre una antigua traza viaria, calle Teobaldo Power, y callejón que da acceso a la parcela, una pervivencia extremadamente frágil por estar sujeta a tensiones derivadas de un uso urbano intensivo con la misma geometría que de antiguo tiene la trama urbana. Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos y viario, con las posibles intervenciones de rehabilitación y ampliación para conseguir condiciones de habitabilidad. Hay que tener en cuenta las preexistencias del concreto lugar, huerto lindante por el poniente con edificación de valor patrimonial, y una vía muy angosta desde la que se accede.

Uno de los aspectos ambientales de consideración lo constituye la percepción de espacios ajardinados integrados con la edificación, jardines o huertos que otorgan al paisaje urbano una valoración notable de espacios de gran mérito como espacios para la residencia.

No hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por las preexistencias citadas, no se intente en lo posible armonizar los intereses de preservar y de poder edificar para completar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, evitando así soportar cargas que lesionan derechos de los particulares, lo que ya resuelve la propuesta del PGO. Ciertamente es que se aprecia un error de grafismo que se extiende a toda esa área, pero no en el sentido que la alegación pretende, pues solapada la trama de edificar con la de espacio no edificable (N), parece que es éste el que debe desaparecer, siendo al contrario. Ello no hay más que acudir al plano de ordenación O-6.3 de Intervención y Protección.

No obstante, en detenido análisis del lugar se concluye que es posible ajustar el espacio no edificado (N) para posibilitar que el cuerpo antiguo protegido pueda disponer de la ampliación funcional requerida.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, recogiendo en parte lo demandado en la presente alegación de poder construir en el huerto para conseguir una unidad de vivienda con adecuadas condiciones de habitabilidad.

Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en sí mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar en parte lo solicitado de poder conseguir una unidad de vivienda rehabilitando y ampliando el cuerpo antiguo protegido.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Luis Elías González Pais

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4650

Nº ORDEN

0180

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de un inmueble en Puerto de Naos, según indicaciones en la Calle Gabriel Lorenzo Calero, clasificado en suelo urbano, calificado en uso residencial de tipología semicerrada. Muestra su absoluto desacuerdo en cuanto a los retranqueos, el viario y la situación de agravio en altura contrario a todo derecho, que se le han impuesto sobre su solar. Además alega contra la negativa del arquitecto en periodo de información pública del PGO, y contra las posibles servidumbres de fachadas a través de huecos que permita el planeamiento en avance. Por todo ello esperará una respuesta razonada, para entablar los contenciosos que estime en el plano civil y penal, recordando que esa alegación va en contra de la trama urbanística. Solicita que se le eliminen todas las afecciones, como retranqueos, zona no edificable, la escalera ridícula, las servidumbres de las fachadas, así la misma tipología como el edificio al lado, de dos plantas.

Situación catastral: Referencia 5257906BS1655N0001TW, superficie 175 m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Es difícil estar a la altura del desvarío que la alegación plantea, situación de agravio y despropósito que según el escrito le proporciona la solución del PGO.

Sin pérdida de tiempo y energía, se ha de centrar la respuesta en la concreta petición, que en esencia pide eliminar todo aquello que no signifique una ganancia de edificabilidad.

Hay que recordar que la administración es la competente para establecer la ordenación urbanística, a través del correspondiente instrumento de ordenación, decisiones cuyo acotamiento está en no caer en arbitrariedad, pues todo debe estar razonablemente justificado.



A este respecto:

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la

ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Se trata de una parcela integrada en una manzana singular del casco urbano en Puerto de Naos, en la zona norte donde perviven los elementos definitorios de la primera ocupación y generación de trama urbana.

Con edificios preexistentes de diversa tipología, también elementos de interés patrimonial, toda una muestra de los tipos edificatorios representativos del primitivo asentamiento de playa.

Dentro de ese entorno donde se sitúa la parcela, la ordenación planteada se considera absolutamente coherente y similar a la prevista para el resto de parcelas. Es del caso recordar que tal como muestra la imagen, el PGO87 disponía de menos posibilidades edificatorias, con la tipología prevista de vivienda unifamiliar.

No ha lugar a más justificación, la alegación no invoca preceptos legales que hayan podido ser incumplidos

Existen cinco alegaciones más del mismo corte reivindicativo, con mezcla de cuestiones no miscibles.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que define la ordenación urbanística de la parcela en cuestión, sita en Puerto de Naos.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando en desacuerdo con las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumentos de legalidad para considerar lo solicitado.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Dón Luis Elías González Pais

REGISTRO:

fecha 5-may-08
 número 4651

Nº ORDEN

0181

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que con sorpresa negativa ha detectado algo que parece una calle, que pudiera ser el viario que engancharía con el suelo urbanizable. Lo que no entiende es por que pretenden influir en el futuro desarrollo del suelo urbanizable, y le parece muy sospechosa esta indicación, además que no se sabe si el urbanizable se desarrollará.

Además no entiende como se propuso a la COTMAT ciertas modificaciones que sólo se recogían en una parcela en concreto, de unos cuarenta metros de fondo de suelo urbano, y ahora se ve otra parcela que de esta forma está beneficiada. Se pregunta por qué, y solicita respuesta razonada, igual que solicita que se eliminan la vía anteriormente mencionada.

INFORME:

Decreto 55/2006 Anexo: art. 37

Asombro, sospecha, etc., que según el escrito le proporciona la solución del PGO. Sin pérdida de tiempo y energía, se ha de centrar la respuesta en la concreta petición, que en esencia pide eliminar una calle que se ha previsto en el suelo urbano de Triana, para la conexión del suelo urbanizable G1S1 con la trama urbana. No dice si es propiedad de quien alega.

Hay que recordar que la administración es la competente para establecer la ordenación urbanística, a través del correspondiente instrumento de ordenación, decisiones cuyo acotamiento está en no caer en arbitrariedad, pues todo debe estar razonablemente justificado.

A este respecto:

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber:

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas, así como el sistema viario. Se trata de una previsión de conexión del suelo urbano con el suelo urbanizable, absolutamente justificada para la integración con el resto de la estructura urbana.

La ordenación planteada se considera absolutamente coherente y justificada funcionalmente. El suelo urbanizable dispone de varios puntos de contacto con la trama urbana, entre ellos, este de Triana y otro al norte con el callejón Angosto, definen un eje norte-sur que, aunque a nivel orientativo, establecería el eje viario principal de ese espacio de desarrollo.

No ha lugar a más justificación, la alegación no invoca preceptos legales que hayan podido ser incumplidos.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que define la ordenación urbanística de la calle Triana y la conexión con el urbanizable G1A1.

PROPUESTA DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando en desacuerdo con las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumentos de legalidad para considerar lo solicitado de eliminar la conexión de la calle Triana con el urbanizable lindante G1A1.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Luis Elías González Pais

REGISTRO:fecha 5-may-08
número 4652**Nº ORDEN****0182****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, camino Callejón de La Gata, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.3), actualmente sembrada con vid y frutales. Expresa su plena disconformidad, argumentando que esa finca dispone de todas las infraestructuras como accesibilidad, agua, luz etc., igual que las parcelas colindantes.

Sospecha que el Arquitecto redactor optó por esa categorización con la marcada intención de hacer daño, además sabiendo que esa propiedad fue objeto de una grave polémica con el Ayuntamiento. Manifiesta que no se puede tolerar esos abusos, y solicita que le categoricen su propiedad en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola o Rural, RAA-4.2 o RAR-T04.

Situación catastral: Polígono 11, parcela 364, superficie 9.091m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Otra más del mismo corte, daño, abuso, etc., es la situación de agravio y despropósito que según el escrito le proporciona la solución del PGO.

Sin pérdida de tiempo y energía, se ha de centrar la respuesta en la concreta petición, que en esencia pide eliminar todo aquello que no signifique una ganancia de edificabilidad. En este caso una recategorización de RPP a RAR o RAA.

Hay que recordar que la administración es la competente para establecer la ordenación urbanística, a través del correspondiente instrumento de ordenación, decisiones cuyo acotamiento está en no caer en arbitrariedad, pues todo debe estar razonablemente justificado.

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. En la DOG-112 se establece como objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha cumplimentado, reflejándose en la propuesta de ordenación.



La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a).2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

Las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, vistas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

La parcela de referencia y su entorno, de unos 110 m dando al camino Callejón de La Gata por cerca de 80 m de fondo, constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. Paisaje de gran fuerza expresiva debido a los malpaisés lávicos del entorno, donde las pervivencias agrarias se manifiestan con cierta debilidad por el abandono de la actividad, que en el área es principalmente viñedos. Contradecir la alegación cuando afirma *actualmente sembrada con vid y frutales*, puesto que en el presente (imagen actual) los rasgos de ese pasado agrario están prácticamente desvanecidos, y

seminaturalizado el terreno por la colonización vegetal debido al abandono, aunque nada de particular que se recupere ese espacio con los valores agrarios que de antiguo tenía. Por el mismo camino, cotas más arriba, izquierda subiendo, se dan similares condiciones donde ha primado la protección de los valores paisajísticos frente a la transformación que representa la categoría de asentamiento rural.

No ha lugar a más justificación, la alegación no invoca preceptos legales que hayan podido ser incumplidos.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de protección paisajística (RPP).

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04, abarcando la parcela en cuestión, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden paisajístico o agrarios, por todo lo cual la parcela deberá permanecer en suelo rústico de protección paisajística por disponer de esos valores en relación a la singularidad del espacio antropizado de antiguo y seminaturalizado por abandono.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Luis Elías González Pais
Doña Carmen Dalida Paiz González, en representación de
Don Esidello Juan-José Paiz González

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4654

Nº ORDEN

0183

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación se refiere a tres parcelas en Las Manchas de Abajo, categorizadas como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.13). Se manifiesta que sobre esta finca existe calificación territorial vigente del Cabildo Insular de La Palma, así como una solicitud de licencia ante el Ayuntamiento de Los Llanos de una **instalación de huerto solar fotovoltaico**, hecho tres meses antes de la publicación del Avance del PGO. Advierte a las consecuencias legales que va a tener no recoger dicha instalación en el PGO. Situación catastral: Polígono 25, parcelas 40 - 41 - 42, superficie 5.064m² - 7.541m² - 4.415 m² respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37



No es el seno de esta revisión del PGO donde se deben dilucidar los desencuentros que manifiesta la alegación respecto de la administración municipal. Un ejercicio reivindicativo sin que se aporte nada al respecto, pues si le asiste algún derecho a favor de la implantación de un "huerto solar", debería ejercitarlo, cosa que no ha hecho, pues resulta irrefutable que las fincas constituyen el mismo malpais que hace decenios. Resultando que la inactividad sobre las mismas juega el sabio papel de caminar hacia la naturalización del espacio. Con esta Revisión del PGO llega el momento de apreciar, por mandato legal, los valores intrínsecos de las fincas, de tal suerte que es objetivamente valorable que la componente agraria no existe y la ambiental es excelsa.

Así que desintegradas como están del entorno agrario cercano, cuya valoración de conjunto ha llevado a categorizar como protección agraria (RPA), en este caso se confirma que el valor ambiental predomina por lo que deben permanecer en la categoría propuesta de RPP.

A estos efectos se recuerda que la categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a) 2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

Las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, vistas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

En el lugar indicado se encuentran las fincas catastrales objeto de la alegación.

Las parcelas están enclavadas en un área sensible con valores paisajísticos derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con escasa antropización histórica y con valores ambientales derivados de su geomorfología que merecen ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. Paisaje de gran fuerza expresiva debido a su conformación de malpais lávico y estado de seminaturalización. Lo que indudablemente condicionaría cualquier instalación que tuviera que producir una remoción del terreno y con ello perturbar sus valores.

No ha lugar a la contemplación de la instalación pretendida en ese suelo rústico de protección paisajística.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la parcela como suelo rústico de protección paisajística (RPP), sin que proceda recoger expresamente la instalación pretendida.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No se aportan argumentos legales para considerar la instalación de una planta fotovoltaica en ese suelo rústico con valores ambientales que conducen a la categoría de protección paisajística, por lo que no debe implantarse la instalación en ese concreto emplazamiento.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Luis Elías González Pais
Doña Carmen Dalida Paiz González

REGISTRO: N° ORDEN

fecha 5-may-08
número 4655

0184

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de tres parcelas en Los Pedregales, categorizadas en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR1) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agrícola (RPA-2.7). Argumenta que en el Avance del PGO esta finca estaba plenamente categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural, mientras ahora – como acto de arbitrariedad contraria al derecho – se lo ha cambiado. Ha observado que el 90 % de las fincas incluidas en el asentamiento corresponden a las parcelas del catastro, incluso hay parcelas incluidas carentes de edificación, es como la Ley de las Directrices dice una cosa y el planificador hace otra. Además se ha ubicado una zona de "espacio libre público" sobre su propiedad, impidiéndole la entrada, que pudiera ser objeto de denuncia penal, por ser arbitrario y contrario al derecho.

Solicita que se incluya la totalidad de la propiedad descrita en el suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-PDR1.

Situación catastral: Polígono 18, parcelas 190 - 202 - 203, superficie 3.445 - 5.607 - 4.093 m2 respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Otra invocación a la arbitrariedad del planificador, es la situación de agravio y despropósito que según el escrito le proporciona la solución del PGO. Sin pérdida de tiempo y energía, se ha de centrar la respuesta en la concreta petición, que en esencia pide eliminar todo aquello que no signifique una ganancia de edificabilidad. En este caso una recategorización de protección agraria (RPA) a asentamiento rural (RAR).

Hay que recordar que la administración es la competente para establecer la ordenación urbanística, a través del correspondiente instrumento de ordenación, decisiones cuyo acotamiento está en no caer en arbitrariedad, pues todo debe estar razonablemente justificado.

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. En la DOG-112 se establece como objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4.

En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha cumplimentado, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b) 1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural*.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación**.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-PDR1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido no aporta argumento para que todas las fincas catastrales descritas se incorporen a la categoría de asentamiento rural. Hacia el camino Pino Santiago ya se incorpora una parte de unos 3200 m2, además de una franja de espacio libre público de 12 m de ancho, necesaria para contribuir al requerimiento legal de zonas verdes o equipamientos. Una parte hacia el camino Suela Zapata también está en RAR. Objetivamente no puede disponer de esa categoría el suelo netamente agrario o el vacío susceptible de serlo, o en todo caso la incorporación de suelos vacíos, que es el resto de las fincas citadas.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza la finca descrita en la alegación una parte como suelo rústico de protección agraria y otra como asentamiento rural.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condiciona la categorización como protección agraria (RPA) de parte de las fincas descritas, debiendo mantenerse la categoría de RAR en las otras partes dando a viario estructurante.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Luis Elías González Pais

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4656

Nº ORDEN

0185

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación se refiere al límite del suelo urbanizable G1S1-UA2, y expresa que "es una burla por donde traza Usted la línea del suelo urbano, así como el trazo de línea de manzana en el callejón Angosto, ..., el Ayuntamiento dio la alineación que no se corresponde con la ahí planteada". Aporta plano con una propuesta de nueva delimitación de dicho Urbanizable. Solicita respuesta razonada, referente a la delimitación propuesta del PGO del suelo urbanizable G1S1-UA2, y respetar la alineación ya dada. La tercera solicitud es: "por las características propias de la manzana obrar en consecuencia habida cuenta de su sectorización para el urbanizable posterior o contiguo y que lo harían más viable retrocediendo esa línea al final de las parcelas catastrales."

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Una burla según el escrito es la solución propuesta en el PGO. Se ha de centrar la respuesta en la concreta petición, que en esencia pide reconfigurar el suelo urbanizable G1S2 y en particular la unidad de actuación UA2, una de las cuatro en que el PGO propone dividir la ejecución del sector.

El sector G1S2 comprende una zona interior al viario estructurante hoy urbanizado, que en particular en lo planteado por la alegación que se centra en la UA2, tiene como límite el borde interior del suelo urbano de Triana, el viario sobre el camino El Callao y el Callejón Angosto.

En cuanto al límite con el suelo urbano, poco hay que añadir al carácter reglado de la delimitación, que hace un ejercicio preciso y ajustado para definir un límite de fondo respecto del Camino Triana.

Respecto del suelo urbanizable, no parece entender por parte de la alegación que existirá proyecto de equidistribución, por tanto se garantiza el equilibrio de cargas y beneficios.

Hay que recordar que la administración es la competente para establecer la ordenación urbanística, a través del correspondiente instrumento de ordenación, decisiones cuyo acotamiento está en no caer en arbitrariedad, pues todo debe estar razonablemente justificado.

A este respecto:

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000).

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

La ordenación planteada se considera absolutamente coherente y justificada funcionalmente.

No ha lugar a más justificación, la alegación no invoca preceptos legales que hayan podido ser incumplidos o deban ser atendidos.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que establece la previsión de un suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial (G1S2).

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, en particular respecto de la sostenibilidad del medio urbano. No se aportan argumentos fundados en derecho para tener que modificar la delimitación realizada del sector G1S2, y dentro de éste, la unidad de actuación UA2.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Pedro Evelio Leal Concepción

REGISTRO: N° ORDEN

fecha 5 may-08
número 4657 0186

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Las Manchas de Abajo, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-5.3) y otra parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.7). Aporta escrituras, licencia de obras para la vivienda, licencias de obra menor para la roturación del terreno y la construcción de un cantero, resolución de la Consejería de Agricultura, respecto a la renuncia de una subvención concedida. Manifiesta que comparte la categorización del suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-5.3), donde se encuentra la vivienda, pero se opone a la categorización de suelo rústico de Protección Paisajístico (RPP-2.7), al tener toda la finca en explotación agrícola, lo que provoca en el compareciente un trato discriminatorio producto único y exclusivamente del criterio arbitrario del planificador. Solicita que se categoricen la totalidad de su finca en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-5.3

Situación catastral: Polígono 24, parcelas 242 - 243 - 244 - 347, superficies 1.739 m² - 1.619 m² - 2.670 m² - 1718 m² respectivamente (vivienda no está inscrita).

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. En cuanto a condiciones y delimitación de un asentamiento agrícola, está la DOG-64.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada. Todo lo cual constituye una exigencia normativa que el PGO ha cumplimentado, reflejándose en la propuesta de ordenación.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.

La categoría de Protección Paisajística se define en el artículo 55.a).2) del TROTEN, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

Las parcelas citadas, que configuran la finca de referencia, tienen unos 3600 m² en el RAA-5.3, el resto en el suelo RPP-2.7, parte que debería permanecer como espacio con valores ambientales. No se encuentran razones objetivas que amparen una ampliación del asentamiento en esa zona, mermando los valores ambientales del área.

El argumento expuesto por razón de propiedad, no es condición necesaria ni suficiente, pues en realidad prima el valor paisajístico. En contra de lo manifestado en la alegación, la finca no se encuentra en explotación agraria. Siempre se podrá, en cualquier caso, mantener o recuperar el espacio agrario preexistente.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza el área donde se ubica la parcela en parte como suelo RAA-5.3 y como suelo RPP-2.7.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio natural, paisajístico o antropizado.

La categorización del RPP-2.7 ha reconocido valores ambientales para esta zona, con apreciación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su conservación. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento agrícola RAA-5.3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la ampliación de esta categoría para abarcar la totalidad de la propiedad. Resulta compatible en esa unidad territorial el mantenimiento de la actividad agraria preexistente.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES


PERSONA O ENTIDAD:

Doña Berta Nola Pino Sosa

REGISTRO:

 fecha 5-may-08
 número 4676

Nº ORDEN
0187
DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de dos parcelas en Todoque, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.17). Manifiesta que no se entiende dicha categorización, dado que en su alrededor se ha establecido un asentamiento poblacional, y estima que su finca dispone de las mismas características que las fincas anexas, que están incluidas al Asentamiento Rural RAR-T04. Argumenta que las características geomorfológicas son más aptas para una edificación que otras fincas incluidas en dicha categorización RAR-T04. Concluye que entre el Camino Pastelero y Camino de la Vinagrera se ha categorizado el suelo como Rústico de Protección Agraria, en vez de Rústico de Asentamiento Agrícola. Por lo tanto solicita que su finca sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural o Agrícola.

Situación catastral: Polígono 9, parcelas 167 y 180, superficies 451 y 2.868 m2 respectivamente

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pormenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

El PGO en su condición de instrumento que se va nutriendo en su proceso de las diversas aportaciones que la tramitación le va imponiendo, ha de tener en cuenta las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, y los aspectos urbanísticos, tratados en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponiendo que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que **se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.**

La finca es interior a la vía estructurante, Camino El Pastelero, aunque toca en un punto al asentamiento rural RAR-T04. Constituye un espacio netamente agrario y vacío de edificación, en un entorno de fincas de antiguo cultivadas, pastizales y secano.

Ante el marco legal de referencia, resulta inadecuada la extensión de esa categoría RAR sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria, que es el suelo categorizado como RPA-3.17. Tampoco procede la categorización como asentamiento agrícola, porque no se reconoce el proceso de ocupación residencial vinculado a explotación agraria previsto en la DOG 64.

No cabe duda alguna de la categorización propuesta (RPA) para el espacio donde se encuentra la finca.

No ha lugar a más argumentos, porque la nitidez de la propuesta prevista en el PGO no deja lugar a dudas.

PROPUESTA: Recomendación de MANTENER las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando de suelo rústico de protección agraria (RPA) la parcela descrita.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores agrarios para la zona donde se ubica la finca, poniendo de relieve el interés para su recuperación como tal espacio agrario. también hay ausencia de proceso de edificación residencial que pudiera otorgarle la condición de RAA, aunque exista alguna edificación aislada. Por todo lo cual resulta improcedente el cambio a la categoría de asentamiento agrícola como pretende la alegación.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO: N° ORDEN

fecha: 5-may-08
número: 4685

0188

PERSONA O ENTIDAD:

Don Isaac Rodríguez Pérez, en representación de
Dr. Harald – Heinrich Stiegemeier
Doña Ortrud Stiegemeier

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en Las Norias de Arriba, categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04, afectada en una parte de un "espacio público". Argumentan que compraron las dos parcelas para la construcción de una casa para el hijo de ambos y otra para ellos, e interpretan que la ubicación y extensión del espacio público sobre una parcela entera, que tiene las mismas características que las del resto de la zona, cercena su derecho de propiedad, puesto que se les impide a obtener un aprovechamiento urbanístico. Concluyen que el Art. 55 del TROTEnc no hace mención de establecer en los asentamientos espacios libres públicos.

Solicitan que se elimine el espacio público de su finca y que sea calificada para uso particular y privado de vivienda unifamiliar.

La situación catastral que indican es Pol. 1, parcela 31 y 32. El polígono no coincide con la situación expuesta, debe ser Polígono 3. Las parcelas 31 y 32 del polígono 3 tampoco coinciden con sus indicaciones. Según el plano aportado, deben ser Pol. 3, parcelas 899,33 y 893.

Sobre esas mismas parcelas ya hay alegación, nº 36, como propietario.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El tratamiento ha de ser idéntico a la citada alegación con numeral 36, en ese mismo lugar.

El discurso traduce claramente un concepto de utilización del suelo rústico de forma intensiva y sin cargas. El rastro que los documentos van dejando es buena muestra de la exclusiva óptica del rendimiento inmobiliario en que están envueltas las operaciones de este suelo, extensivo al resto de la zona, por su veloz fraccionamiento y ocupación. Se deduce para ese emplazamiento una primera composición de tres parcelas catastrales, a su vez producto de otras operaciones anteriores que dividen el área en unidades entonces edificables de unos 2000 m². Las pretensiones del escrito se encaminan a la optimización por atomización del lote que se comenta, inicialmente tres (32-33-34), en Mapa Grafcan pueden observarse cinco (32-33-828-827-34), y en catastro virtual actual se contabilizan siete (894-893-33-899-898-897).

La petición es que se elimine el espacio libre de sus finca, sin más argumento legal, pues como se verá se cita al artículo 55, que no viene al caso y se omite donde expresamente se contempla, que es la DOG-63. De cualquier modo se supone que otros sitios también tendrán dueño. Con ello indudablemente se consigue optimizar la edificabilidad, si al mismo tiempo no existe límite en la segregación parcelaria, tanto mejor. La DOG 63 obliga a la previsión de al menos 0.2 m² de suelo para equipamientos por cada m² edificable. Se dice que hay ausencia de motivación para la ubicación de estos espacios libres y no está justificada su obtención.

No se puede pretender extraer aprovechamiento para que otro resuelva las cargas legales. Está previsto en la legislación (artículo 148 del reglamento de gestión) que para la obtención del suelo dotacional en caso de no existir unidades de actuación, se realice por: a) cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, b) expropiación, y c) ocupación directa. El PGO ha optado por la no delimitación de unidades de actuación en este asentamiento rural, cuestión que de invocarse la no equidad en la ordenación, necesariamente hay que desarrollar una ejecución sistemática. Gestión notablemente más compleja pero que garantizaría la equidistribución de beneficios y cargas. Trabrar el desarrollo edificatorio del área hasta que se resuelva un expediente reparcelatorio quizás no sea una opción acertada para la ordenación de la zona y no es lo finalmente pedido en el escrito. Por otra parte se impone equidad, y otras propiedades no deben afrontar la carga dotacional que genera la edificación de las parcelas en cuestión, lo cual impone una solución proporcional de previsión de espacios para equipamiento., y esta es la solución que se propone, es decir una zona de espacios libres que pueda compensar aproximadamente la edificabilidad que en el lugar se genera.

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEnc y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio.



PROPUESTA: Recomendación de MODIFICAR las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, para reconsiderar la afectación de espacios libres que afectan a la parcela, reduciéndolos con proporcionalidad. Las rectificaciones propuestas NO suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio natural, paisajístico o antropizado. Procede la consideración parcial en cuanto a eliminación de espacios libres que afectan a las parcelas en cuestión, sin que otras cuestiones hagan quebrar la ordenación prevista para esta zona del asentamiento RAR-T04.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de ESTIMACIÓN PARCIAL. Se reordenan los espacios libres que afectan a las fincas descritas. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Joséfin R. Hernández Martín, en representación de los herederos de Juan Martín Hernández

REGISTRO:

fecha 5-may-08
número 4686

Nº ORDEN**0189****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de un solar en la Calle Rosal (seguido del nº 14). Alega que no ven sentido alguno abrir el nuevo trazado que une la Calle Rosal con la Calle Retamar, dado que ya existe a unos veinte metros más abajo la Calle 2 de Julio. Propone ejecutar una nueva unión entre las dos calles en la mitad, así que saldría justo a la Capilla y Plaza del Barrio. Su solar está afectado por este trazado, y además por una franja no edificable, que les quedaría inservible para edificar. Solicita rectificación de esa situación.

Situación catastral: 6137809BS1753N0001WL, Calle Rosal nº 16, superficie 204 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000), a saber

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.

Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. Es una zona singular del casco urbano de Los Llanos, porque permite completar su estructura urbana y dotar de una mejora notable de la movilidad a través del núcleo, al prever una vía que dará otra alternativa al eje norte-sur.

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión del sistema viario, que deberá estar recogido en la ordenación estructural y desarrollado en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

Resulta inequívoco que el interior de la manzana entre las calles Rosal y Retamar, con huertas en proceso de abandono, ha de tener una ordenación urbanística articulada con el entorno urbano que le rodea, engarce que necesariamente habrá que buscarlo a través de los espacios no edificados. Eso realmente ha sido la base de la propuesta que aparece en la aprobación inicial del PGO, en este caso se ha realizado un diseño finalista para poder contrastar el resultado de esa integración con la trama urbana. La alegación apunta que ya existe conexión entre ambas calles (2 de julio) y que se realice otra en mitad de la manzana, aunque esta ya ha sido prevista por el PGO. La articulación con la trama urbana se ha resuelto por diversos puntos, uno de los cuales es una vía que conectaría desde ese espacio central con la calle Rosal, en la zona más al oeste de esta área, y que es objeto de la alegación.

Existen otras alegaciones que ponen de manifiesto cambios que han operado durante el proceso de trámite del PGO, en particular concesión de licencia y edificación nueva dando a la calle Retamar, lo cual impone modificación de las previsiones iniciales de la ordenación de ese suelo urbano no consolidado y sus enlaces con el urbano consolidado.

La parcela en cuestión, que da a la calle Rosal, en efecto quedaría afectada por el trazado de la vía de enlace prevista. Esta no sería la cuestión a atender, pues primero está la justificación de dicha vía y la necesidad de su trazado por el determinado lugar, lo que haría retroceder a cualquier pretensión de evitarla.

En detenido análisis del conjunto y las nuevas circunstancias a atender, el argumento de enlace por ese punto se vuelve extremadamente débil, al punto que cabe eliminarla y reordenar la propuesta. Con lo que se atiende a la petición de **rectificación de la propuesta**.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, eliminando la vía que afecta a la parcela de esta alegación, estableciendo tipología edificatoria hacia la calle Rosal y dando la solución de contacto con el interior.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumentos para considerar lo solicitado, eliminando la vía que enlaza en ese punto con la calle Rosal y dando las determinaciones urbanísticas que permitan edificar en la parcela de referencia.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
 Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Toribio Rodríguez Álvarez

REGISTRO:
 fecha: 6-may-08
 número: 4694
Nº ORDEN**0190****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de un solar en la Calle Armas nº 54, clasificado en suelo urbano consolidado. Dicha parcela dispone de una vivienda, calificada en nivel de intervención de rehabilitación "P4". Alega que esta casa, que adquirió en 1.974, ya ha sufrido distintas ampliaciones y remodelaciones, y que no dispone de valor arquitectónico tradicional que merezca dicha protección. Solicita que se retire la intervención patrimonial "P4", y se califique la totalidad de su propiedad en uso residencial en tipología abierta en bloque.

Situación catastral: Referencia 4339507BS1743N0001OG, superficie 1.236m2

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido-DL 1/2000 (TROTEN). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano, barrio de Argual, con pervivencias interesantes de arquitectura tradicional, espacios y construcciones con fuertes valores de identidad, bastante más débiles en esta zona al norte de la Avenida Enrique M.

Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en este entorno de Argual, donde se pone de manifiesto, así como en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de estos rasgos.

Hay pervivencias cuya eliminación o mantenimiento plantea serias dudas, cuando se aprecien aún ciertos rasgos que representan valores para la colectividad, y para una lectura a futuro de la historia de la ciudad.

La edificación en cuestión se compone de un solo cuerpo en una planta, construcción que no dispone de rasgos tradicionales, arquitectura sin especial significación, surgida en esta calle de nueva apertura a mitad del pasado siglo. La propuesta que se ha hecho en el PGO con cierto grado de protección, lo ha sido en realidad por el valor de conjunto con la que está por el norte de mejor formalización, siendo realmente lo interesante el espacio ajardinado y huerta que conforma ese tramo de calle, por estar exquisitamente atendido.

En este contexto, el argumento de preservación se ha vuelto extremadamente débil, pues nada obsta para que en su lugar se emplace una edificación de buena factura y que no obstante se siga manteniendo un espacio ajardinado hacia la calle.

Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P4 (remodelación) prevista inicialmente en el PGO y, tal como pide la alegación, establecer la tipología abierta en bloque (AB) para toda la parcela, garantizando más de 5 m de jardín desde la calle.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, en el sentido de la alegación. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada tiene encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, estando de acuerdo a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Hay argumentos para considerar lo solicitado, de posibilitar la eliminación de la protección patrimonial y establecer como ordenación para la parcela, la tipología de edificación abierta en bloque, tal se garantice una franja ajardinada delantera de más de 5 m.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Victorino Gregorio Pulido Martín

REGISTRO:

fecha 6-may-08
número 4695

Nº ORDEN

0191

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación manifiesta que es propietario de una parcela en el camino Los Choriceros nº 31, categorizada en gran parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA1) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.4). Expone que la parte en categorización RPA es muy pequeña, y estando entre suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural, además colindando con una calle que va a ganar en un futuro mucho interés y actividad social, solicita que le clasifiquen dicha parte en suelo urbano.

Situación catastral: Polígono 20, parcela 102, superficie 4.227m²

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN (Texto Refundido - DL 1/2000) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el Plan Territorial Especial de ordenación turística (PTET).

Respecto del TROTEN los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos.

Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación. También establece puntualizaciones urbanísticas para el suelo urbano del camino Los Choriceros.

Los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural.*

El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del TROTEN.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que en la finca (catastral) existe una vivienda, que estaría dentro del RAR-BA1, la cual tiene "vinculado" el espacio agrario (huerto de frutales) que da al camino Los Choriceros. Esta es la razón principal que hay que atender, pues nada se dice al respecto, como tampoco se razona en derecho el porqué hay que clasificar de urbano tal huerto de frutales.

No hay argumento para que la parte de finca descrita en la alegación se desvincule de su papel actual de espacio funcional y ambiental al servicio de la vivienda, y aunque está en la parte de parcela que da hacia el camino Los Barros, no se accede por quedar en cota más baja e interponerse bancales y estanque.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.

No ha lugar a lo pedido en la alegación.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino que por **razones de legalidad** parte de la parcela en RAR deberá incorporarse al suelo rústico de protección agraria limítrofe, modificación que se entiende que **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan a que se categorice como protección agraria (RPA) parte de la finca, otra parte está dentro de asentamiento rural. Procede la reducción del RAR para incorporar suelo agrícola a la categoría de RPA.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Luis Javier Hernández Guimerá

REGISTRO:fecha 6-may-08
número 4696**Nº ORDEN****0192****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela entre la Calle Real nº 30 y Calle Calvo Sotelo nº 10, tal que una de las dos edificaciones está calificada en nivel de intervención patrimonial "P2", y la otra en nivel de intervención patrimonial "P3". Alega que el tipo de protección es mucho más restrictivo que anteriormente, a través del Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico de Los llanos de Aridane, donde ambas edificaciones tenían el grado de protección "ambiental". La zona libre del solar está afectada por "no edificable", que agrava la situación porque además de proteger, pierde todo aprovechamiento urbanístico de su propiedad. Solicita que se descatalogue la edificación que da frente a la Calle Calvo Sotelo, con aprovechamiento edificatorio de dos plantas de altura y apropiado al entorno. Situación catastral: Referencia 5336604BS1753N0001UL, superficie 520 m².

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El ejercicio de planeamiento que establece unas determinadas condiciones urbanísticas al suelo para su aprovechamiento edificatorio y de usos, forma parte de la actuación pública con relación al territorio, tal como establece el artículo 5 del Texto Refundido (DL 1/2000). Asimismo los fines de la actuación de carácter urbanístico previstos en el artículo 6.

La ordenación urbanística deberá atender a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

Asimismo, el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 29 de mayo de 2.009, por el que se aprueba de forma condicionada la Memoria Ambiental y se emite informe de conformidad con el artículo 11 del TROTEN.

El tratamiento previsto por el plan se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del casco urbano, espacio que define la zona más representativa de Los Llanos, por cuanto concentra las principales actividades de la vida urbana, un espacio histórico de imagen e identidad.

Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en estas manzanas donde se concentra los elementos de mayor valor patrimonial. Así queda de manifiesto, y en la memoria del PGO, el interés por el mantenimiento de estos rasgos.

La parcela en cuestión se compone de una construcción dando a la calle Real que es el cuerpo principal y de alto valor histórico y arquitectónico, un patio o huerto central dando a la calle Luna o callejón lateral y una pequeña construcción de una planta que conforma la esquina con la calle Calvo Sotelo. Con todo esto el conjunto cobra excepcional valor, donde los inmuebles o el patio tienen un papel relevante. Hay que mencionar que precisamente una de las carencias del plan especial de protección está en el débil tratamiento dado a los espacios vacíos, patios o huertos de notable interés. Uno de los aspectos ambientales de consideración lo constituye la percepción de esos espacios ajardinados integrados con la edificación, jardines o huertos que otorgan al paisaje urbano una valoración notable de espacios de gran mérito como espacios para la residencia.



Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos y viario, con las posibles intervenciones de rehabilitación o de nueva edificación. En concreto se pide la desprotección del módulo de una planta citado (señalado en la imagen), y en principio no hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por las preexistencias citadas, no se intente en lo posible armonizar los intereses de preservar y los de poder edificar para completar las condiciones que permitan mayor utilidad del conjunto. Lo cierto es que hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aún valores para la colectividad, y este es el caso de ese módulo de esquina.

En un análisis más detallado de ese singular espacio, entendiendo que el valor es de conjunto y de visuales desde la calle, no se ven posibilidades de intervención que no sean con el mantenimiento de la formalización actual. a

pesar de que las visuales hacia las paredes ciegas de los edificios lindantes no aporten cualificación espacial. Por tanto no se ve resquicio para considerar lo solicitado, porque en cualquier caso significaría pérdida ambiental en ese lugar urbano. Se perturban las visuales desde la calle Calvo Sotelo, donde se aprecia la fachada hacia el patio del inmueble principal, mirador acristalado y demás composición armónica de huecos. En cualquier caso NO procede la desprotección del inmueble y la edificación en dos plantas.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, con las condiciones urbanísticas establecidas.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación planteada no tiene encaje en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la **sostenibilidad del medio urbano**. No se plantea argumento de legalidad que ampare la pretensión de eliminar el cuerpo antiguo en la esquina calle Calvo Sotelo, para edificar dos plantas, por el contrario su permanencia contribuye a una cualificación del medio urbano.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Francisco de Asís Leal Páez

REGISTRO:

fecha 6-may-08
número 4697

Nº ORDEN

0193

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Todoque, camino Pampillo, compuesta por tres parcelas catastrales y categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.18). Alega que una de las parcelas colinda con el Camino Pampillo, dando un frente mayor de 15 m, y que además dispone de las mismas infraestructuras que las fincas en su cercanía, categorizadas en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04. Siendo esa parcela herencia de su hijo, donde plantea construirse una vivienda y seguir con la actividad agraria de las otras dos parcelas, y estando en una zona con una densidad edificatoria semejante a las otras categorizadas en asentamiento rural, solicita que la parcela 96 del polígono 7 sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04. Además solicita que el acceso posterior de esta parcela sea calificado como viario de 4º nivel. Situación catastral: Polígono 7, parcelas 90 - 93 - 96, superficie 2.676 - 2.567 - 2.983 m2 respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEN y de las DOG, además, en desarrollo de esta normativa, el PGO se ajusta a lo previsto en el PTET.

Respecto del TROTEN: los artículos 55, 62, 63, 65 y 66, entre otros, establecen condiciones para la ordenación de asentamientos. Respecto de las DOG: la DOG-58 trata de los criterios y objetivos para la protección del suelo rústico. La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales.

Respecto del PTET: la delimitación de asentamientos en el PGO se ha realizado de conformidad con la Norma 6 del PTET (ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO), con sensible coincidencia de los espacios de asentamiento con la unidad territorial UTH-4. En la Norma 17 del PTET (CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ESPACIO RÚSTICO) se establecen, en el apartado 3, determinadas condiciones de actuación en el ámbito del suelo rústico categorizado como asentamiento. Criterios exigidos tanto para la delimitación, como especificaciones para su ordenación pomenorizada.

Por otra parte, los suelos con valores agrarios se deberán categorizar conforme al artículo 55.b).1) del TROTEN, porque precisan de la protección de su valor económico. Asimismo la DOG-62 impone la preservación del medio agrario *por el carácter estratégico de su valor productivo y paisajístico, y su relevante valor social y cultural*.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, tal que se eviten delimitaciones de borde con terrenos vacíos de edificación.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T04 en el entorno de la parcela, camino Pampillo, se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado de naturaleza agraria, presente o potencial, dentro de un suelo categorizado como RPA-2.18.

Las parcelas catastrales citadas, una dando a camino y dos hacia el interior, constituye un espacio netamente agrario y vacío de edificación, en un entorno de fincas de antiguo cultivadas, pastizales y secano, que es el suelo categorizado como RPA-2.18. A pesar de que existan algunas viviendas, lo que resulta poco relevante para la apreciación global de valores.

Ante el marco legal de referencia, resulta inadecuada la extensión de la categoría RAR sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria donde se encuentran las fincas. No cabe duda alguna de la categorización propuesta (RPA) para las fincas de referencia.

No ha lugar a más argumentos, porque la nitidez de la propuesta prevista en el PGO no deja lugar a dudas.

PROPUESTA: Recomendación de **MANTENER** las determinaciones previstas en el PGO.

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza el área donde se encuentra la parcela como RPA-2.18.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada NO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación. La categorización del RPA-2.18 ha reconocido valores agrarios para esta zona, presentes y potenciales, con determinación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su recuperación. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-T04 para ese lugar se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la ampliación de esta categoría para abarcar la propiedad.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**. La unidad de suelo rústico de protección agraria donde se encuentra la parcela se denomina RPA-2.19. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.