

# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

Don Celso Ramos Rodríguez

REGISTRO:

Nº. ORDEN

fecha 6 mayo 2010  
número 4698

0194

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en la calle Calvo Sotelo nº 18, calificado en un nivel de intervención patrimonial "P2". Alega que el edificio en dicha protección es un garaje con techo de planchas de zinc, aportando una serie de fotos que lo demuestran. Solicita que acorde a las condiciones urbanísticas de esa zona le asignan la edificabilidad de dos plantas de altura.

Situación catastral: Referencia 5436503BS1753N0001OL, superficie 113m2

### 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, 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.

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, pues en efecto según aporta la alegación, es un garaje sin especial significación, y que el PGO ha incluido erróneamente con alto grado de protección patrimonial. Procede por tanto la eliminación de la protección prevista. La cuestión surge en dotar a la parcela de las condiciones urbanísticas adecuadas a su concreta ubicación, pues por el naciente linda en parte con pared ciega de altura equivalente a cuatro plantas y hacia el poniente con construcción antigua protegida, de una planta.

La parcela de referencia no puede reproducir los mismos problemas de pared ciega hacia el lindante del poniente, al mismo tiempo que se ha de mantener adecuado alejamiento de la fachada interior del edificio protegido por el sur. Ante estas circunstancias se propone una solución de posibilitar edificar en una planta baja hasta la calle y en planta alta con retranqueo equivalente a la profundidad del cuerpo en tejado del poniente. Con la alineación de calle según el tránsito de planos que ahora se da.

Procede por tanto considerar en parte lo solicitado, de eliminación de la protección y posibilidad de construcción en una parte de la planta alta.

### 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 y según el informe. 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 posibilitar la eliminación de la protección patrimonial y establecer como ordenación para la parcela la tipología de edificación cerrada con dos plantas, teniendo ocupación parcial la planta alta.



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

REGISTRO:

Nº ORDEN

fecha 6-may-08  
 número 4705

**0195****PERSONA O ENTIDAD:**

**Doña María Montserrat San Juan Pérez**  
**Don José Miguel Carballo Rodríguez**  
**Dona Ildia Fátima Barreto Díaz**  
**Doña Aurora Martín Pérez**  
**Don José Ángel Fernández Pérez**  
**Don Carlos Luis Santana Ramos**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de unas fincas en Bungalows Tajuya, categorizadas en suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.11). Se oponen a tal categorización de suelo por considerar que la misma es perjudicial para sus intereses legítimos, por lo razones

- que existen muchas edificaciones en su alrededor, justamente excluyendo sus fincas, aunque han sido clasificadas durante años como suelo urbano
- los objetivos de un asentamiento rural es envolver las edificaciones existentes evitando cualquier extensión hacia el exterior, y que las nuevas edificaciones residenciales se limitan a la colmatación interior
- dado que algunas parcelas fueron adquiridas en escritura pública, por consiguiente reúnen todos los requisitos para ser edificable, según la Directriz nº 63 y art. P60 de la Normativa del PGO
- no se ha justificado las razones o motivos de tal decisión.

Solicitan adjuntar íntegramente todas las parcelas del suelo Rústico de Protección Agraria RPA-3.11 al Asentamiento Rural RAR-TJ4. Situación catastral: no especifican las parcelas.

**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

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-TJ4 en el entorno de las parcelas referidas en la alegación, 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. Esta situación no da argumento para integrar todas las parcelas en el RAR-TJ4, por constituir un vacío muy relevante dentro del conjunto, ciertamente es testimonial esta unidad de RPA-3.11, 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. Todo ello sin perjuicio de pequeños ajustes que procedan para mejor adecuación a la legalidad enunciada.

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, aunque precisamente el suelo donde se integra las parcelas en cuestión está justamente fuera de aquella delimitación. Circunstancias en cualquier caso que no tienen incidencia en la ordenación prevista que se ha de sujetar a nuevos marcos legales.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento en esencia de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, aunque proceden pequeños ajustes del límite del RAR. 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 en ese emplazamiento, presentes o potenciales, que condicionan la categorización como protección agraria (RPA-3.11), con apreciación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su recuperación. La delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-TJ4 para esa zona se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la ampliación de esta categoría para abarcar las propiedades citadas, avanzando sobre el RPA. No obstante procede realizar pequeños ajustes entre el RAR y el RPA.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Pablo Jesús Nazco Sosa

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4707
**Nº ORDEN****0196****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación **expone** que es propietario de un solar en suelo urbano consolidado en la Calle Fernández Taño, calificado en uso residencial de tipología cerrada, permitiendo en una parte una planta y en el resto dos plantas. Alega que el hecho que a las parcelas colindantes les permitan edificar en su totalidad de dos plantas es discriminatorio e injustificado. Solicita que sea calificada en su totalidad en uso residencial en tipología cerrada, con dos plantas.

Situación catastral: Referencia 5637713BS1753N0001ML, superficie 243 m<sup>2</sup>

**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 resulte factible.

Se ha estudiado el entorno de la calle y en consecuencia los volúmenes edificados que tienen incidencia sobre ese espacio público. Por tanto, el PGO ha tenido en cuenta el paisaje urbano de la calle Fernández Taño en ese punto, donde el solar en cuestión está entre dos edificaciones y completaría la fachada urbana en ese tramo.

La propuesta es congruente con la situación preexistente, de edificación nueva en dos plantas a un lado y edificación protegida al otro.

Por lo expuesto, no ha lugar a que la altura de dos plantas ocupe la totalidad de la planta alta, aunque para resolver el problema de transición puede reducirse el retranqueo a unos 5 m.

Considere la **alegación** que la propuesta es un pequeño gesto de equidad, pues del volumen de dos plantas se le restan unos 45 m<sup>2</sup> en planta alta debido a la interacción de la edificación protegida lindante por el nacimiento, la cual soporta sin alarido la carga que le ha tocado.

**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 un cierto ajuste de la parte de una planta. 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, no de la ocupación total en dos plantas, sino de cierto ajuste de la parte de una planta que da hacia la edificación protegida por el nacimiento.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Antonio Vicente Ramos Rodríguez

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4713
**Nº ORDEN****0197****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en la calle La Carrilla, encontrándose dentro de la actuación urbanística "ASUC 1 La Carrilla", planteando para su parcela la ordenación como zona no edificable (N), sin aprovechamiento urbanístico. Para no perder aprovechamiento en comparación con el Plan anterior, que había previsto tres plantas de altura en esta área, solicita que se aumente el área edificable hacia el instituto según propuesta que se acompaña.

Situación catastral: Referencia 6236964BS1753N0001RL, superficie 119 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 2009, 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 zona centro del casco urbano, pero corresponde al eje de acceso a la ciudad a partir de los años 20 (sXX) cuando la carretera define la entrada al núcleo.

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 existen algunos elementos merecedores de protección de sus valores ambientales. Es objetivo del PGO el mantenimiento de estos rasgos. La problemática urbanística de esta manzana, con diversidad tipológica y necesidades de renovación, consiste en la definición de una fachada urbana que cualifique el paisaje urbano de esta zona de entrada a la ciudad. Para viabilizar la gestión y armonizar las diversas situaciones desde una perspectiva de equidad, se ha delimitado una actuación aislada ASUC-1, sujeta a equidistribución.

No cuestiona la alegación la ordenación en cuanto a las protecciones establecidas y a la unidad ASUC delimitada, solicita un mayor aprovechamiento del espacio para beneficio de todos, demanda que parece razonable en la medida de lo posible. En detenido análisis, poco espacio más resulta aprovechable por las circunstancias de entorno, límite con el IES y edificaciones protegidas, pero puede considerarse en parte la propuesta que hace 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 y según el informe. 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 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 posibilitar la ampliación del área edificable, ya que la equidistribución a través del ASUC beneficiará al conjunto de propietarios.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Elmar Biber

**REGISTRO:**fecha 6-may-08  
número 4716**Nº ORDEN****0198****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en la calle La Majada, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Se opone al nuevo trazado de la vía Tajuya – Todoque, estimando que se detecta una dimensión exagerada y que se debe mantener una distancia correcta y mucho mayor que la propuesta. Propone que el Ayuntamiento debe proceder a una justa expropiación de los inmuebles para evitar un proceso judicial "como consecuencia de una falta de planeamiento urbanístico correcto de la zona por parte de los arquitectos redactores del PGO". Opina que esta solución con intención se aleja de las viviendas ilegales en el Sur de esta zona – de los Palmeros-, prefiriendo "fastidiar siempre a los Extranjeros" que tienen siempre todos sus papeles en arreglo. Solicita alejar el trazado un mínimo de 70 m hacia el Sur, donde la mayoría de los propietarios palmeros tienen construcciones ilegales, si de todas maneras no se han respetado las protecciones naturales del suelo por donde atraviesa la vía, estando en una Isla declarada como "Reserva de Biosfera".  
 Situación catastral: Polígono 3, parcela 58, superficie 2.350m<sup>2</sup>, suelo sin inscripción de la vivienda.

**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. 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, ajustado al máximo al Área de Sensibilidad del Tubo Volcánico de Todoque.

La traza de la vía es muy precisa, dispone de una calzada de 7 m y arcenes, no obstante el concreto proyecto podrá realizar ajustes para mejor adecuación e integración en el territorio.

El trazado propuesto se encuentra a unos 70 m de la vivienda (no catastrada) que existe en la parcela, lo que se considera con bastante aislamiento, y no parece que la solución de alejar para que unos presuntos *ilegales palmeros* tengan que soportarla, sea una solución razonable. Pues en cualquier caso, la afección a viviendas se produce cuando no hay otra solución de mejor integración territorial.

No es argumento el desplazamiento de la traza de la vía simplemente para evitar su cercanía, aún a costa de la afección a otras viviendas y a espacios con mayores valores ambientales

En cualquier caso, cabría ajustar la traza prevista de modo que se afecte lo menos posible a espacios con valores paisajísticos o naturales.

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

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

**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).

No hay argumentos para considerar lo solicitado, porque además ya la traza está a unos 70 m de la vivienda, en cualquier caso no procede trasladar la traza de la vía más hacia el sur afectando a espacios con más alta naturalidad.



## AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación  
INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Hardy Koegel

REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4717

Nº ORDEN

0199

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en la calle La Majada, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Se opone al nuevo trazado de la vía Tajuya – Todoque, estimando que se detecta una dimensión exagerada y que se debe mantener una distancia correcta y mucho mayor que la propuesta. Propone que el Ayuntamiento debe proceder a una justa expropiación de los inmuebles para evitar un proceso judicial "como consecuencia de una falta de planeamiento urbanístico correcto de la zona por parte de los arquitectos redactores del PGO". Opina que esta solución con intención se aleja de las viviendas ilegales en el Sur de esta zona – de los Palmeros-, prefiriendo "fastidiar siempre a los Extranjeros" que tienen siempre todos sus papeles en arreglo. Solicita alejar el trazado un mínimo de 70 m hacia el Sur, donde la mayoría de los propietarios palmeros tienen construcciones ilegales, si de todas maneras no se han respetado las protecciones naturales del suelo por donde atraviesa la vía, estando en una Isla declarada como "Reserva de Biosfera".

Situación catastral: Poligono 3, parcela 57, superficie 2.798m2, suelo sin inscripción de vivienda.

## 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. 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, ajustado al máximo al Área de Sensibilidad del Tubo Volcánico de Todoque.

La traza de la vía es muy precisa, dispone de una calzada de 7 m y arcones, no obstante el concreto proyecto podrá realizar ajustes para mejor adecuación e integración en el territorio.

El trazado propuesto se encuentra a unos 85 m de la vivienda (no catastrada) que existe en la parcela, lo que se considera con bastante aislamiento, y no parece que la solución de alejar para que unos presuntos ilegales palmeros tengan que soportarla, sea una solución razonable. Pues en cualquier caso, la afección a viviendas se produce cuando no hay otra solución de mejor integración territorial.

No es argumento el desplazamiento de la traza de la vía simplemente para evitar su cercanía, aún a costa de la afección a otras viviendas y a espacios con mayores valores ambientales

En cualquier caso, cabría ajustar la traza prevista de modo que se afecte lo menos posible a espacios con valores paisajísticos o naturales.

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

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

## 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).

No hay argumentos para considerar lo solicitado, porque además ya la traza está a más de los 70 m de la vivienda según pide la alegación, en cualquier caso no procede trasladar la traza de la vía más hacia el sur afectando a espacios con más alta naturalidad.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Jairo Brito Pérez

**REGISTRO:**

Nº ORDEN

fecha 5-may-08  
número 4718**0200****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en la calle La Laguna, categorizada en parte como suelo urbano consolidado, otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.13). Alega que el frente de su parcela que se conecta al viario, está afectado por la calificación de Espacio Libre Público. Solicita que le garanticen la entrada a la parte del solar que es edificable.

Situación catastral: Referencia 38024A013006210000KP, superficie 2.639m<sup>2</sup>

**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:

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. 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 del sistema de espacios libres conformando una red coherente, que deberá estar prevista en la ordenación estructural y desarrollada en la ordenación pomenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

Analizada la parcela catastral se comprueba que, en efecto, la mayor parte de la zona verde prevista y construcción protegida, dando hacia la actual carretera LP-213, pertenecen a dicha propiedad. Nada de ello se cuestiona, lo que es de valorar, solamente se pide la garantía de poder acceder a la parte que va a quedar como parcela edificable.

Procede atender a lo solicitado, lo cual se puede hacer de varias formas. No es la mejor solución disponer un paso a través de la zona verde para la futura edificación a realizar en esa parcela interior anexa al parque urbano previsto, aunque ello es posible. Explorando el conjunto parcelario se ve como mejor solución plantear un acceso por la trasera de las parcelas, uniendo las dos vías norte y sur que dan a la carretera.

**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 y según el informe. 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 que a través del espacio libre se pueda acceder a la parcela interior edificable como solución provisional si fuera el caso, pero la solución de ordenación pasa por crear una vía en el fondo del conjunto parcelario, límite del suelo urbano, y que enlace las dos vías existentes al norte y sur.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Doña Flor Marina Pescaso Sanabria

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4721

### Nº ORDEN

0201

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en La Laguna, Camino Cruz Chica, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.9) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG2). Solicita que se amplíe el Asentamiento Rural hacia el Este, argumentando que no entró tampoco en el asentamiento RAR-LG1, ni en otra situación de su propiedad, donde se quedó fuera del RAR-LG4, lo que la perjudica.

Situación catastral: Polígono 11, parcela 20, superficie 45.347m2

### 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-LG2 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 casi en su integridad se encuentra vacía de edificación, por lo que procede revisar esta área del camino Cruz Chica a la luz de los preceptos e informes citados, proponiendo como mejora de la ordenación que parte de esta parcela se integre en el suelo rústico de protección agraria (RPA-3.9), tal que el límite se ajustaría a la edificación antigua existente en la finca. En este análisis y solución de conjunto este límite que se propone servirá como referencia para las parcelas de enfrente, a la derecha subiendo.

Ante las condiciones ambientales citadas, la existencia de vía estructurante a la que dan las parcelas (camino Cruz Chica) resulta irrelevante. Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye la totalidad de la parcela y su entorno un espacio vacío de naturaleza agraria. Por tanto, procede que casi la totalidad de la finca se integre en suelo rústico de protección agraria, reduciendo la categoría de asentamiento rural inicialmente propuesta hasta el límite de la vivienda antigua existente.

Por tanto, no solo no se va a ampliar hacia el este como se pide, sino que en virtud del marco legal citado, hay que reducir lo que en principio se había propuesto.

### 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 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), 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 mantenimiento y recuperación, por lo que procede la reducción de la parte en RAR inicialmente prevista, quedando la mayor parte de la parcela en el suelo rústico de protección agraria.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Rebeca Luisa Hernández Wyatt

**REGISTRO:**fecha 6-may-08  
número 4723

Nº ORDEN

**0202****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela de 1.096 m<sup>2</sup> en Todoque, Hoyo Verdugo, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.9). Manifiesta que dicha finca contiene una casa de unos veinte años de antigüedad, posteriormente reformada y ampliada. Argumentando que la categorización de RPP no le permite legalizar dicha reforma y ampliación, solicita que se le incluya dicha finca al suelo Rústico de Asentamiento rural RAR-M03.

Situación catastral difusa: No aporta datos y no figura en el Catastro municipal.

**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.

**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".**

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 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 notablemente en estado natural y poco intervenido, que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan.

La construcción está junto a la pista "Camino Real", asimismo junto a pequeño estanque de agua, todo ello obras auxiliares de hace una veintena de años de las viviendas unifamiliares que se encuentran cotas abajo. La propuesta ha categorizado de protección paisajística (RPP-1.9), como "geomorfología de valor ambiental", pues esos son los valores que caracterizan el área. La categorización del suelo ha de estar a las razones objetivas previstas en la legislación y normativa citada, se aprecian con total nitidez los valores fundamentalmente de la geomorfología lávica.

La parcela no existe en catastro, ni tampoco ese titular. La construcción es de uso inespecífico, pero no una casa. No puede llamarse vivienda lo que nunca ha sido. En efecto se constata ampliación que duplica los aproximadamente iniciales 40 m<sup>2</sup>.

Resulta un auténtico disparate tratar de consolidar una vivienda a través del ilícito cometido (según la misma alegación), situación que se agrava por el enclave donde se encuentra. Valores ambientales de relevancia derivados de la fisiografía de los terrenos, un malpais lávico que conforma un paisaje de gran calidad visual.

No ha lugar a la categorización de asentamiento rural, para lo que sobra legalidad. Además, por respeto a los valores del medio procede la restitución del terreno al estado anterior.

**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.

**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 legal para estirar el asentamiento M03 hasta englobar la construcción. Resultando relevantes los valores naturales y paisajísticos, hace jurídicamente inviable la categorización como RAR y debe permanecer en la categoría asignada de protección paisajística con la máxima restricción de usos.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Doña Iraly Díaz González

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4724

### Nº ORDEN

0203

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en La Laguna, camino Nicolás Brito Pais, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.8). Argumenta que su parcela está dando frente a un camino estructurante de 4º nivel, que ha obtenido calificación territorial para la construcción de un cuarto de aperos y un tanque de agua, y además está lindando con el Asentamiento Rural RAR-TJ04. Solicita que sea incluida a dicho asentamiento.  
Situación catastral: Polígono 14, parcela 596, superficie 1.465m2, según medición 1.748 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 un camino que cotas arriba enlaza con el camino Nicolás Brito Pais, 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, incluso procede revisión para mejor ajuste de borde, 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 linde con viario estructurante resulta secundario frente a la consideración de valores agrarios (presentes o potenciales) 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 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, 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 María Nieves Leal Gómez

REGISTRO Nº ORDEN

fecha 6-may-08  
número 4798

0204

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación *expone* que es propietaria de una finca en Las Manchas de Arriba, El Sitio, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M01) y otra parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.8). Alega que tiene hijos sin emancipar, que por lo tanto tiene que ampliar la casa, pero que se queda sin parcela mínima en el asentamiento rural. Solicita que se incluya más superficie de su parcela en el Asentamiento Rural RAR-M01.

Situación catastral: Polígono 4, parcela 167, superficie 2.723m<sup>2</sup>, según medición 1.802 m<sup>2</sup> (la acompaña).

### 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 (RAR).

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.

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*.

Por otra parte, 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".

También, 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 para la zona, se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria y paisajística, dentro de un suelo categorizado como RPP-1.8. Sin perjuicio de los ajustes que procedan.

La finca de referencia tiene una conformación extremadamente irregular que implica una difícil solución del límite del RAR-M01 en esa zona. No obstante procede en parte modificar el límite del RAR hacia el norte para ajustarlo mejor al estado parcelario y edificatorio. No procede avanzar hacia el espacio vacío, pero el hecho parcelario orienta la categorización, sin que suponga un verdadero condicionante, pues nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, como sería el caso.

La observación más precisa del lugar lleva a la consideración de que la propuesta se debe ajustar a esa realidad, por lo que debe considerarse en parte lo solicitado, sin posibilitar que el RAR avance sobre el espacio vacío categorizado como RPP, sino deslindando con más precisión los valores del medio. La solución ahora propuesta hace que la parcela disponga de unos 1000 m<sup>2</sup> dentro del RAR, lo que representa que será posible ampliar notablemente la vivienda existente.

**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 el límite del asentamiento, en parte según 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 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, con ajuste del límite del asentamiento rural a la realidad física. No hay argumento de legalidad para avanzar con el límite del RAR hacia el norte sobre espacio no edificado y con valores agrarios y paisajísticos.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

Don Tomás Fernando Rocha Brito, en representación de Promorocha S.L.

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4760

### Nº ORDEN

**0205**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de dos fincas en Los Barros, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-1.1). Argumenta que las fincas tienen su acceso por el Camino El Canal, camino estructurante de 4º nivel, y que cumplen las condiciones mínimas en cuanto a superficie mínima y frente mínimo para ser UAE.

Solicita que sus propiedades sean incluidas en el Asentamiento Rural RAR-BA2.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 329 y 331, superficie 2.425 y 2.153 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 (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 intensivo de plataneras principalmente, cuyo objetivo es el mantenimiento con la posibilidad de vinculación de vivienda. La parcela de referencia constituye una finca agraria en abandono que resulta enclavada en un área sensible con valores paisajísticos derivados de su condición agraria, que merece ser preservada de transformación, en todo caso posibilitando conforme a la DOG-64 vivienda vinculada a la explotación agraria. 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-BA2 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, aunque por razones de legalidad ahora se aprecia que no se sustenta la propuesta de categorización como RAA y deberá ser protección agraria, así que la finca quedará en la unidad RPA-2.7. 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 Juan Jacinto Fernández Afonso

**REGISTRO:**fecha 6-may-08  
numero 4731**Nº ORDEN****0206****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de un solar en la calle Convento, categorizado como suelo urbano, calificada de uso residencial en tipología cerrada, de una planta. Hace análisis de la línea de edificaciones y solares, de su estado y construcción (fachadas interiores de manzana se convierten en exteriores), de las diferentes alturas entre si, y de la totalidad de la manzana que llega a tener hasta cuatro plantas, no encontrando justificación de los criterios para llegar a tal decisión urbanística. Argumenta que existe en la parte de la manzana hacia Calle Convento una heterogeneidad de alturas, con un gran protagonismo del edificio hacia el extremo Sur con cuatro plantas, y está previendo graves problemas de integración urbana, estéticos y compositivos. Solicita que asignen a su solar y al área antes expuesta una altura de 3 plantas.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Se aborda esta alegación desde una perspectiva de conjunto, donde en razón de varias alegaciones más en esa manzana, se ha realizado una propuesta de reordenación.

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 este tramo de la calle Convento. Se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias, situación que también recoge el *plan especial de ordenación y protección del casco histórico* en vigor.

Otras alegaciones sobre inmuebles y parcelas de esta manzana atribuyen un escaso valor al patrimonio existente, y como la presente, se pide un aumento de volumen edificable. No cabe duda que sería una solución, aunque con toda seguridad la de menor compromiso y esfuerzo en el tratamiento del paisaje urbano.

Lo cierto es que todavía hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad. Ciertamente que los objetivos de rehabilitación patrimonial resultan de difícil alcance en este tramo de la calle Convento, donde prácticamente son los únicos testigos históricos de esta antigua vía, y aunque no son de especial valor, transmiten ciertos rasgos del pasado, lo que crea el dilema de la licitud para hurtar o dejar esos testigos para su lectura por las generaciones futuras.

La cuestión está en si resulta consecuente con el objetivo de conservación del patrimonio y la exigencia legal al respecto, la preservación de estos elementos aislados, casi anecdóticos en medio de la seudo modernidad que se impone en el entorno.

Realmente no hay argumentos sólidos que hagan quebrar las aspiraciones de sustitución del muro viejo, la teja y la tea, por las *arquitecturas* del momento, con escaso aporte ambiental al paisaje urbano que caracteriza la vía pública. La cierta debilidad argumental para evitar la desaparición de estos vestigios históricos, no lleva inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que supongan 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 Convento equilibrada entre modernidad y pervivencias, y no menos importante, el tratamiento de la nueva fachada urbana que se crea hacia el espacio público donde se emplaza el museo arqueológico, y que en el caso de esta alegación es realmente lo relevante, toda vez que la parcela no da hacia la calle Convento.

La alegación trata de mostrar una *ordenación injustificada, con heterogeneidad, problemas de integración urbana, etc.*, para concluir en la petición de mayor volumen. En contra habrá que manifestar que si la premisa es cierta, no debería ser el único remedio conseguir para esa parcela una mayor altura. La propuesta se inclina del lado de la preservación, buscando soluciones a esas cuestiones que concurren en la manzana, con difícil solución de diseño urbano.

La línea de manzana y alineación de la edificación hacia la calle Convento tal como se ha planteado produce un estrangulamiento de unos 7 metros, frente a los 10 metros que la calle tiene más arriba. Desde el punto de vista de tratamiento urbano resulta adecuado eliminar ese estrechamiento, visto por otra parte que justamente son tres construcciones previstas en protección (P4) en bastante mal estado y ya de muy poca significación histórica y valor patrimonial. No es el caso del conjunto que se alinea más arriba, para el cual se arbitra una solución de conservación.

El justo reparto de cargas y beneficios exigido por la ley (art. 6 del TROTEN) requiere que se realice la gestión necesaria para garantizar la equidad de la acción urbanística, por lo que se propone una unidad de actuación en suelo urbano consolidado (ASUC), previstas ya por el plan en otras zonas.

La propuesta de cualificar la fachada hacia el Museo se concreta con la previsión de una zona comercial de diseño unitario, la cual se asienta en parte de las parcelas que son restos y traseras de las fincas que dan hacia la calle Convento. La resolución de la unidad ASUC garantizará la equidad de la operación.

La propuesta plantea que la alineación hacia la plaza avance sobre ésta, respecto de lo anteriormente previsto.

**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 enteramente en el sentido de la alegación, sino reordenando la manzana con mejora de la solución urbana hacia la plaza. 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 planteado a través del PGO para el municipio, estando en 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), que pregonan la sostenibilidad del medio urbano. No hay argumentos para considerar enteramente lo solicitado, aunque la visión de conjunto ha impuesto la revisión del diseño urbano de la zona, teniendo en cuenta también el resultado de análisis de otras peticiones. Se regularizan alineaciones y alturas a dos plantas, se plantea una propuesta cualificadora del espacio de plaza, con lo que procede que el desarrollo de la actividad de ejecución se realice a través de una actuación urbanística (ASUC) prevista en el art. 187 y ss del RGEIP.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan Carlos Lavers Monclus  
Doña María Consuelo Hernández Álvarez

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4732

### Nº ORDEN

0207

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de cuatro parcelas que entre sí conforman una finca en Tajuya, categorizada en la mayor parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-TJ4) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.1). Alega que el límite de asentamiento rural debe ceñirse a la estructura y al contorno perimetral de toda la propiedad, con el fin de no estar con dos tipos de suelo, lo que considerablemente perjudicaría. Solicita que se categorice la totalidad de su finca como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-TJ4.

Situación catastral: Polígono 14, parcela 263-264-265 y 828. superficie 1.173 m2 - 1.254 m2 - 1.029 m2- 672 m2 respectivamente, total 4.128 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. 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.

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.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales y demás criterios, lo que viene ahora a determinar que ni siquiera puede sustentarse la categoría de RAR para una parte de la parcela como en principio se proponía. Cuestión que hace retroceder a límites más estrictos al asentamiento rural de referencia (RAR-TJ4) en esa zona del camino El Duque y camino El Mudo. Debiendo incorporarse al RAA-3.1 lindante, ya que existen viviendas y valores de espacio agrario intensivo de plataneras principalmente, cuyo objetivo es el mantenimiento con la posibilidad de vinculación de vivienda. Las parcelas de referencia constituyen fincas agrarias en abandono, enclavadas en un área sensible con valores paisajísticos derivados de su condición agraria, que merece ser preservada de transformación, en todo caso posibilitando conforme a la DOG-64 vivienda vinculada a la explotación agraria. Ese objetivo queda amparado por la categoría de asentamiento agrícola, pero no resulta congruente con la categoría de asentamiento rural (RAR). Resulta irrelevante el hecho de que la parcela lindante con viario, pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como RAR.

Tampoco procede avanzar hacia el espacio vacío, pues aunque el hecho parcelario orienta la categorización, no supone un verdadero condicionante, pues nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, como sería el caso, al quedar una parte de dichas fincas en suelo rústico de protección agraria, con el objetivo de recuperación del espacio tradicional agrícola de la zona.

### 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 deberá incorporarse a suelo rústico de protección agraria, y otra al suelo rústico de asentamiento agrícola limítrofe (RAA-3.1). 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 ha determinado valores agrarios para esta zona, poniendo de relieve el interés para su mantenimiento y recuperación, por lo que procede la incorporación de las fincas en parte en asentamiento agrícola (RAA) y en parte en suelo rústico de protección agraria (RPA).





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Jenaro Catalino Rodríguez Sánchez y otros

**REGISTRO:**fecha 6-may-08  
número 4736**Nº ORDEN****0208****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de varias parcelas en Triana, clasificadas como suelo urbanizable (SUSNO-G1S1). Solicita que se modifique el planeamiento previsto para la citada zona, dividiendo esa "macro bolsa de suelo" de casi 150.000 m<sup>2</sup>, de difícil y compleja materialización urbanística, en Unidades de Actuación más pequeñas (p.e. 50.000 m<sup>2</sup>), más acorde con los principios de racionalidad, proporcionalidad y operatividad del planeamiento público.

Situación catastral: Polígono 17, parcelas 85 - 89 - 147 - 220 - 227, superficie 1.950 - 2.181 - 2.938 - 3.093 - 1.748 m<sup>2</sup> respectivamente, total 15.003 m<sup>2</sup>.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Pide la alegación que en el sector G1S1 se delimiten unidades de actuación más acordes con principios de racionalidad, proporcionalidad y operatividad, por entender que la gestión de esa macro *bolsa de suelo* se debe hacer en unidades más pequeñas.

Lo cierto es que el PGO no propone dividir el sector en unidades de actuación, cuestión que realizará el plan parcial, como instrumento de ordenación pormenorizada. Así está previsto en la legislación, tal como recoge el título II y capítulo I, del decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

Tal como refiere el anexo de conceptos del Texto Refundido -DL 1/2000 (TROTEN):

"3. Ejecución del planeamiento:

3.1. Unidad de actuación.

*La superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización. .... "*

La alegación no cuestiona el hecho de la clasificación de suelo urbanizable, el sector G1S1 comprende una zona interior al viario estructurante hoy urbanizado, tiene como límite el borde interior del suelo urbano de Triana, calle Pedro Miguel y Carretera LP-213, con la que linda en parte directamente.

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.

Parece desconocer la alegación ese marco referencial que distingue entre planificación y ejecución, pues en definitiva este suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial (sector G1S1) dispondrá del régimen previsto en el artículo 70 del TROTEN, de tal modo que el correspondiente plan parcial dividirá en las unidades de actuación que hagan viable la ejecución de ese suelo, tal que a través de los correspondientes proyectos de equidistribución, se garantice el equilibrio de cargas y beneficios. Así se encuentra referido en la correspondiente ficha de la normativa del PGO.

Tampoco existen referencias estructurales que hagan indicar una previsión de las posibles unidades en que deba dividirse el sector.

La ordenación planteada se considera absolutamente coherente y justificada funcionalmente.

La alegación no invoca preceptos legales que hayan podido ser incumplidos o que 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 (G1S1).

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

**Respuesta razonada:**

La alegación formulada no ataca el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, en particular respecto de la sostenibilidad del medio urbano. No ha lugar a la petición de que el PGO divida en unidades de actuación el sector, decisión que está en el ámbito de la ejecución del PGO, en particular en el plan parcial, que ordenará pormenorizadamente el sector.



**AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANÉ**  
**Plan General de Ordenación**  
**INFORME DE ALEGACIONES**

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Doña Nieves Teresa Cruz Páez, en representación de  
 Don Antonio Cruz Cruz**

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4737

**Nº ORDEN****0209****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Tajuya, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.17). Solicita que se incluya la totalidad de su parcela en Asentamiento Rural RAR-T14, dado que cumple las mismas características de un asentamiento, o que se mantenga la misma clasificación que tenía hasta ahora, urbano.

Situación catastral: Polígono 9, parcela 13, 2.720m<sup>2</sup> (en catastro rural) y Referencia 6191708BS1669S0001D, 2.282m<sup>2</sup> (en catastro urbano).

**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.

Hay dos cuestiones que se deducen de la petición: la posibilidad de que toda la finca esté en RAR, o que se mantenga la clasificación de suelo urbano del PGO87 vigente. Respecto del suelo urbano, si bien la parcela linda con vía hoy perfectamente urbanizada, no dispone de todos los servicios previstos en el artículo 50 del TROTEN, ni de su integración en malla urbana. No se reúnen esos requisitos, manteniendo todavía hoy fuertes pervivencias rurales que hacen más propio que la clasificación sea de asentamiento rural. Ciertamente por las peculiaridades de que dispone, se ha previsto como asentamiento (RAR-T14) con ciertas particularidades en su ordenación.

Por otro lado, sin perjuicio de la parte de finca que da a vía estructurante (carretera LP-211), el resto es una estrecha franja que se interna cotas arriba en un malpais seminaturalizado por abandono. Zona que en aplicación directa de tales consideraciones legales, hace imposible la recategorización como RAR. Se trata de un espacio agrario antiguo seminaturalizado por abandono, donde imperan los valores ambientales, así que sin perjuicio de la posible recuperación agraria, debe ser categorizado con más propiedad como protección paisajística.

Puede decirse que en conjunto 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 en su conjunto por la categoría de protección paisajística (RPP) en una parte, y otra como asentamiento rural (RAR).

La propuesta así conformada, con la delimitación de categorías y demás condiciones de actuación se considera ajustada a la normativa descrita.

Nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo.

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

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

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

**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. No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T14 para avanzar sobre espacio de borde vacío. La ausencia de valores agrarios y la presencia de otros ambientales, indica que la categoría más apropiada para la parte interior de la parcela y su entorno, sería de protección paisajística, debiendo mantenerse la categoría de RAR en la otra parte dando a vía estructurante



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Beverly Olsen

REGISTRO

fecha: 5 may-08  
número: 4788

Nº ORDEN

0210

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Pedregales, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR1). Para en su día poder segregar la parcela y tener dos UAE, solicita que se prolongue la vía estructurante hasta llegar a la zona de su casa existente.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 308, superficie 2.300m2.

**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 el asentamiento rural RAR-PDR1, respecto de la parcela y su entorno, se consideran ajustadas a la normativa descrita. La parcela (UAE) linda con viario estructurante que arranca hacia el norte desde el camino Pino Santiago, un pequeño acceso que sirve a varias fincas, de unos 100 m de longitud.

La parcela de referencia está enteramente en el asentamiento rural, y se pide que la vía se prolongue unos 15 m más hacia dentro de su finca a los efectos de dar estructura y poder soportar una segregación.

La petición puede tener apoyo en el objetivo de las directrices de colmatación interior de los asentamientos rurales, para evitar extenderse hacia el espacio exterior ineditado.

Procede lo solicitado de extender el viario, además se tendrá que realizar una terminación capaz de resolver los giros.

**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 extensión del viario que sirve a ese conjunto de viviendas. 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 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, proponiendo continuar la vía unos 15 metros y resolviendo un bulbo final a los efectos de giro.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Silvia Armas González

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4739

### Nº ORDEN

**0211**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Tajuya, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.3). Para tener utilidad este terreno solicita que se incluya el camino real que pasa por el borde de su parcela, y que sea calificado como traza antigua o viario de 4º nivel. Si eso no sea posible, solicita que se pueda tener acceso desde el viario de 1º nivel, que pasará en un futuro por esa finca.

Situación catastral: Polígono 10, parcela 81, superficie 3.108m2.

### 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 respecto de 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.

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 agrícola RAA-3.3, respecto de la parcela y su entorno, se consideran ajustadas a la normativa descrita. En detenido análisis de la finca se puede apreciar valores de antropización antigua mecdores de ser recuperados.

La parcela (UAE) se encuentra afectada en todo su lado norte por la nueva vía Las Norias-Tajuya. Existe camino antiguo que se vería afectado por la vía, lo cual impide la consideración de la petición. No obstante, el valor de ese espacio puede justificar que el trazado de la vía no llegue a la afección de esa finca, lo que representa un ligero ajuste sin consecuencia alguna para la geometría de la vía y sus condiciones funcionales.

Por tanto, procede reconocer el camino antiguo existente lindante con la finca, como traza antigua, buscándole además la continuidad si fuera reconocible. Esto implica que la traza de la nueva vía se retire lo suficiente para liberar la parcela y el camino antiguo.

### 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, incorporando en el PGO ese camino como traza antigua y alejando la traza de la nueva carretera. 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 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, recogiendo la traza del camino antiguo que limita la parcela y consecuentemente trasladando la nueva vía hacia el norte para evitar la afección, sin que la parcela deba estar conectada a la misma.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se bien se mantiene la propuesta de **ESTIMACIÓN** en lo referido a las trazas viarias, ahora se modifica por razones de legalidad al considerarse no ajustada a norma la propuesta de categorización como RAA y deberá ser protección agraria, así que la finca quedará en la unidad RPA-3.11. 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 Nieves Teresa Cruz Páez, en representación de  
 Don Antonio Cruz Cruz**

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4740

**Nº ORDEN****0212****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, categorizada en su mayoría como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.17). Argumentando que la finca tiene las mismas características que las del asentamiento rural, solicita que se incluya la totalidad de su finca como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T14.

Situación catastral: Polígono 9, parcela 44, superficie 7.021 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*.

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".

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 (aunque parece que parte del RAR donde se ubica una vivienda cae dentro de esta finca, debe ser error catastral), de tal modo que se adosa al asentamiento y se extiende hacia el sur, adentrándose en el malpais volcánico, que dispone de condiciones paisajísticas de alto valor. Espacio seminaturalizado por el abandono agrario otrora viñedos.

No hay argumento para que con esas condiciones esos terrenos pasen a formar parte del asentamiento rural lindante (RAR-T04), situación de borde que impide su integración.

No ha lugar a lo solicitado.

**PROPUESTA:** Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas 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 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.

No hay argumento que motive la redelimitación del RAR-T04 para avanzar sobre espacio de borde vacío. La ausencia de valores agrarios y la presencia de otros ambientales, indica que la categoría más apropiada para la parcela y su entorno, sería de protección paisajística.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Doña María Rosario Águeda Rodríguez, en representación de Srs. Garvens**

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4742

**Nº ORDEN****0213****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una parcela en El Hoyo, categorizada en su mayoría como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.8). Argumenta que la finca colinda con un camino bien delimitado y sirve como acceso a varias viviendas, y manifiesta que hay zonas con densidades edificatorias semejantes, categorizadas como asentamientos rurales. Solicita que se incluya dicha finca al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-M03.  
 Situación catastral: Polígono 3, parcela 848, superficie 4.531 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 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.

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.

Por otra parte, 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".

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 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 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 los malpaíses lávicos y a su condición de borde con naturalidad que desciende al Hoyo de Las Norias.

La finca se encuentra totalmente aislada (200 m) de la estructura más cercana de asentamiento que es el conjunto de viviendas definido como RAR-M03.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación para las unidades categorizadas como RPP-1.11 y RPP-2.8 donde se encuentra la parcela señalada en la alegación, se consideran ajustadas a la normativa 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 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 de las unidades territoriales de suelo rústico de protección paisajística, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden ambiental. No hay argumento de legalidad que ampare la categorización como asentamiento rural de una zona prácticamente vacía de edificación.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Eberhard Voss

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-06  
 número 4743
**Nº ORDEN****0214****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de dos parcelas en El Hoyo, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04), y afectada por una zona de "Espacio Verde Público". Alega que este hecho origina la imposibilidad de que la parcela pueda cumplir las condiciones particulares de la normativa para la edificación rural, acto injusto en una zona donde hay edificaciones ilegales que no tienen una afección similar. Tampoco respeta los criterios de graduación previstos en la Directriz 63.2, d) del TRLOTENC. Solicita la supresión de la reserva de espacio público que afecta su finca.

Coincide con la alegación nº 123.

Situación catastral: Polígono 7, parcelas 393 y 460, superficie 1.907 y 1.000 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 (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.

La parcela 460, lindante con esta por el sur, y a su vez lindante con el camino La Majada, es objeto de esta alegación en razón de la carga de espacio libre que le afecta.

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 dejar al menos 0,2 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos por cada m<sup>2</sup> 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. 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.

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 lávico 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.

Aunque este RAR-T04 ya tiene importantes equipamientos, se hace necesario disponer zonas verdes en puntos localizados, para los que por equidad otras propiedades no deben afrontar esa carga, por lo que se podría actuar de forma sistemática a través de unidades de actuación.

La solución parece simple en este caso, pues se daría satisfacción a lo pedido con la eliminación de la zona verde que afecta a esas parcelas, pero impidiendo la edificación sobre lo que sería un espacio libre privado, computable en cualquier caso a los efectos de la edificabilidad de las parcelas.

El rediseño propuesto deberá solucionar el acceso a cada parcela, para lo que se deberá 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:**

Don Marcos Antonio Rodríguez Rodríguez

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4744
**Nº ORDEN****0215****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, Callejón de La Gata, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T14), y con total afección de espacio verde público. Presenta licencia de obras del 22 de Septiembre de 2.007, de un edificio de almacén, comercial y oficinas. Solicita que según este cambio se clasifica la finca como suelo urbano consolidado.

Situación catastral: Referencia 5994802BS1659S0001AO, superficie 2.198m2.

**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. 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 pide que la finca se clasifique como suelo urbano, puesto que se ha obtenido licencia para edificar en base a las condiciones urbanísticas vigentes (suelo urbano del PGO87 vigente).

Respecto de esta cuestión sobre si es suelo urbano, si bien la parcela linda con vía (carretera LP-213), no existe urbanización ni se dispone de todos los servicios previstos en el artículo 50 del TROTEN, ni de su integración en malla urbana. No se reúnen esos requisitos, manteniendo el área todavía hoy fuertes pervivencias rurales que hacen más propio que la clasificación sea de asentamiento rural. Ciertamente por las peculiaridades de que dispone ese núcleo de Todoque, se ha previsto como asentamiento (RAR-T14) con ciertas particularidades en su ordenación. Hay que tener en cuenta que no tienen porque coincidir los suelos clasificados de urbano en planes anteriores a la legislación canaria sobre el territorio, con los que ahora se clasifiquen a la luz de ese marco normativo y de la jurisprudencia que al respecto se ha ido consolidando.

La previsión realizada por el PGO para el lugar era de asentamiento rural y en particular se había propuesto la calificación de zona verde una franja derecha subiendo el Callejón de la Gata, por reunir condiciones ambientales que merecían ser respetadas y servir para el disfrute de los ciudadanos. Condiciones que en parte se han visto aniquiladas por el aprovechamiento urbanístico que está teniendo la parcela.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-T14 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 se encuentra correctamente clasificada como suelo rústico de asentamiento rural.

**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 eliminando la zona verde prevista y categorizando de RAR. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen 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. Procede eliminar la zona verde prevista e integrar la parcela en el suelo rústico de asentamiento rural que conforma el núcleo de Todoque.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Ana Isabel Díaz Martín

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4745
**Nº ORDEN****0216****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Las Manchas de Abajo, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.9). Se opone a dicha categorización puesto que esta finca se encuentra en explotación agraria, donde además existen edificaciones auxiliares a esta actividad, como depósitos de agua y un cuarto de aperos. Solicita que la finca se categorice como suelo Rústico de Protección Agraria.

Situación catastral: Referencia 38024A003006360000KD, superficie 3.867m2.

**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 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.

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.

Por otra parte, 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".

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 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 debería ser recuperado, pues el abandono ha llevado a la seminaturalización. Zona baja de Las Manchas, donde los terrenos han tenido gran utilidad para el viñedo, otros cultivos de secano y pastos. En análisis detenido del lugar, se constatan esos rasgos de terreno antrópico de antiguo, tanto en la parcela como en el entorno.

Ese valor productivo y paisajístico tendría adecuada defensa en el seno de la categoría de protección agraria, más que en una categoría de protección ambiental (RPP), por lo que procede tener en cuenta lo pedido en la alegación.

Por tanto, ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación para la unidad territorial donde se encuentra la parcela, deberán ser modificadas, con deslinde de los valores ambientales respecto de los agrarios (presentes o potenciales).

**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 el límite del suelo rústico de protección agraria, de modo que se incluya el área donde se inserta la finca. 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 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 natural, paisajístico o antropizado. Hay argumentos de legalidad para considerar lo pedido, ajustando el límite del suelo rústico de protección agraria de modo que abarque la finca y el área con esos valores.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Amalia Berta Martín Rodríguez

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4746
**Nº ORDEN****0217****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Las Manchas de Abajo, categorizada en parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.9) y otra parte como suelo Rústico de asentamiento Rural (RAR-M02). Expresa su disconformidad con la doble categorización, dado que se trata de una sola finca, que dispone en su totalidad de las mismas características entre sí. Manifiesta que incluso las características geomorfológicas son más aptas para la construcción de edificaciones que otras que se encuentran dentro del asentamiento rural. Solicita que la totalidad de su finca sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-M02.

Situación catastral: Referencia 38024A003006440000KS, superficie 11.069m2.

**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 (RAR).

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.

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.*

Por otra parte, 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".

También, 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-M02 para la zona, se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria y paisajística, dentro de un suelo categorizado como RPP-2.9. Sin perjuicio de los ajustes que procedan.

La finca tiene acceso por viario estructurante camino Barranco de Los Hombres-Balsa Cuatro Caminos, y dispone de varias edificaciones, existe pista que limita por el naciente.

La observación más precisa del lugar lleva a la consideración de que la propuesta está notablemente ajustada a esa realidad, por lo que no debe considerarse lo solicitado, de posibilitar que el RAR avance sobre el espacio vacío, que ahora se propone como rústico de protección agraria (RPA) por estimación de otra alegación.

El hecho parcelario orienta la categorización, sin que suponga un verdadero condicionante, pues nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, como sería el caso.

**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, sin perjuicio de pequeños ajustes para mejor adecuación a los valores del medio, que en cualquier caso no supondrían 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).

No procede la consideración de lo pedido, sin perjuicio de pequeños ajustes para mejor deslinde de valores. No hay argumento de legalidad para avanzar con el límite del RAR hacia el norte sobre espacio no edificado y con valores agrarios y paisajísticos.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Eloy Brenner

**REGISTRO:**fecha 6-may-08  
número 4747**Nº ORDEN****0218****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Las Manchas de Abajo, Camino de Los Hombres 20, categorizada en parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.9) y otra parte como suelo Rústico de asentamiento Rural (RAR-M02). Manifiesta que no entiende la doble categorización sobre una misma finca y solicita que se examine el caso.

Situación catastral: Polígono 3, parcela 646, superficie 1.261m2.

**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 (RAR).

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.

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.*

Por otra parte, 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".

También, 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-M02 para la zona, se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria y paisajística, dentro de un suelo categorizado como RPP-2.9. Sin perjuicio de los ajustes que procedan.

La finca tiene acceso por viano estructurante camino Barranco de Los Hombres-Balsa Cuatro Caminos, y dispone de varias construcciones formando un conjunto etnográfico de gran interés, por mantenerse sin intervenciones recientes. El objetivo para cualquier actuación en la parcela deberá estar centrado en la recuperación de esos valores patrimoniales, para eso la parte de parcela que se encuentra en RAR es suficiente, en cuanto a edificabilidad necesaria.

Por eso la observación más precisa del lugar lleva a la consideración de que la propuesta está notablemente ajustada a esa realidad, por lo que no debe considerarse lo solicitado, de posibilitar que el RAR avance sobre el resto de finca con valores agrarios y paisajísticos, pues esta parte deberá integrarse en el suelo rústico de protección agraria ahora propuesto.

El hecho parcelario orienta la categorización, sin que suponga un verdadero condicionante, pues nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo, como sería el caso.

**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, sin perjuicio de pequeños ajustes para mejor adecuación a los valores del medio, que en cualquier caso no supondrían 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).

No procede la consideración de lo pedido, sin perjuicio de pequeños ajustes para mejor deslinde de valores. No hay argumento de legalidad para avanzar con el límite del RAR hacia el norte sobre espacio no edificado y con valores agrarios y paisajísticos.



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

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
número 4750

**Nº ORDEN****0219****PERSONA O ENTIDAD:****Doña Delia Pérez González****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Las Martelas, clasificada como suelo urbano no consolidado (SUNCU-O, G2A4-UA2). Muestra su oposición a la clasificación y categorización urbanística del terreno, y alega que se han encontrado contradicciones y falta de justificaciones con respecto a las condiciones urbanísticas; expresa su disconformidad en cuanto al espacio libre, que afecta el borde de la urbanización y en cuanto al porcentaje (17%), dado que supera el porcentaje de otros suelos urbanizables, lo que genera discriminación. Además propone homogenizar las zonas, es decir no enfrentar una zona residencial con una zona terciario, como ahora está previsto por el PGO.

Solicita:

- para el ámbito G2-A4, UA2, el uso residencial con tipología edificatoria abierta en bloque (AB)
- aclarar contradicciones en "fichero de ámbitos y sectores", diciendo "La vivienda en C3 es complementaria del uso principal comercial" (Pág. 124. Memoria), o Normativa Art. 44, apartado 1. La compareciente prefiere el uso residencial y manifiesta que no debe haber errores o contradicciones, que luego darán juego de interpretaciones.
- La supresión o subsidiariamente la limitación del espacio libre, para proponer una más justa y equitativa distribución de las cargas.

Situación catastral: Polígono 13, parcela 459, superficie 3.627m<sup>2</sup>.**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. El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si el terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del 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, aunque no en particular para estos ámbitos.

La alegación hace referencia a una parcela catastral que está dentro de la unidad de suelo urbano no consolidado ordenado industrial-terciario G2A4 (Las Martelas), en la unidad de actuación UA2 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.

No se cuestionan los coeficientes de ponderación, aunque cuestiona el espacio libre y el porcentaje (17%) que puede dar lugar a repartos desequilibrados (se dice). Pero esta invocación al desajuste no procede, porque la *más justa y equitativa distribución de las cargas* está garantizada al ser una ejecución sistemática que llevará a cabo el instrumento de equidistribución correspondiente.

La parcela es una finca agraria en abandono, que busca refugio en la rentabilidad urbanística. A este respecto se debe recordar que la propiedad cumple una función social, y que si el plan ha previsto una determinada ordenación, ésta obedece al interés general y a objetivos de modelo, nunca al mayor o menor beneficio que el particular pueda obtener de la decisión tomada.

La Memoria de Ordenación

El ámbito G2A4 configura el eje de equipamientos y servicios en que se debe convertir la carretera, con un sistema lineal de espacios libres, dos unidades de actuación resuelven la gestión del ámbito.

El artículo P44 de la normativa

3. El uso terciario comercial en tipología abierta en bloque (CB) no tiene compatibilidad con el uso residencial, ni con el turístico. Los distintos usos que se ubiquen en la edificación tendrán carácter compatible, pudiendo desarrollarse en situación 3ª y 4ª.

El uso principal es el comercial, admitiéndose el de almacenaje, oficina y el industrial en categoría tercera y cuarta.

No existe contradicción, pues la incompatibilidad del uso residencial y el terciario comercial (CB), se expresa en el artículo P44 en términos generales, resultando que en la ficha del ámbito G2A4 se admite cierta compatibilidad residencial con el uso principal comercial, porque además existen algunas viviendas en el ámbito. En contra de lo manifestado, puede tener una coexistencia pacífica el residencial (AB) del otro lado de la carretera, con este terciario comercial (CB). No ha lugar a transformar la previsión del uso comercial, por el residencial, pues iría en contra del objetivo de conseguir un eje de equipamientos y servicios.

**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 G2A4.

**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 G2A4, resultando sus peticiones meras cuestiones sin fundamento en derecho. El proyecto de equidistribución resolverá los aspectos de equidad. La convivencia entre usos, incluso el residencial, cumple el objetivo de hacer más complejo el espacio urbano.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**grupo de 4 alegaciones (220-533-534-535)**

**Don Ángel Pérez de la Muela González**  
**Don Pablo Pérez de la Muela y González**  
**Don Jorge Pérez de la Muela y González**  
**Don Jaime Pérez de la Muela y González**

**REGISTRO:****Nº ORDEN**

fecha  
número

varias  
varios

**G8****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Exponen que es el propietario de una finca en la calle Las Rosas, 82, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.12). Propone ceder el camino privado al Ayuntamiento para el uso público, y solicita que se clasifique la parte de su parcela, donde se encuentra una vivienda y garajes, como suelo urbano, en uso residencial de tipología AG, edificabilidad de 0,80, dos plantas y 40 % de ocupación.

Situación catastral: Polígono 16, parte de las parcelas 139 y 140.

**INFORME:**

Decreto 55/2008. 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.

También, 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. Se hace observaciones para estos suelos en el sentido de justificación del carácter de suelo urbano consolidado.

La alegación hace referencia a una parcela catastral que está en situación interior al suelo urbano consolidado residencial previsto en la calle Las Rosas. La estructura urbana en esa zona se articula con el eje calle Las Rosas, el cual da el soporte urbanístico necesario para reconocer la condición de suelo urbano, así que ciñéndose a esa vía con un fondo de unos 30 m se produce un deslinde claro del espacio agrario que de manera intensiva se manifiesta en ese lado norte de la calle.

La alegación pretende incorporar una franja de unos 25x70 m de ese espacio agrario, finca en la que existe vivienda y otras construcciones, uniéndola al suelo urbano mediante el acceso existente, una entrada de unos 4x33 m.

No ha lugar a lo pedido, porque no se puede sustentar que tal finca, insertada en el medio agrario reúna las condiciones previstas para la clasificación como suelo urbano, ni en cuanto a infraestructura y servicios, ni mucho menos en cuanto a integración en la trama urbana.

Resulta inequívoco que rebasado ese fondo que permite la articulación directa con la calle Las Rosas, y donde los valores agrarios se hacen presentes de manera patente, el suelo ha de estar categorizado como protección agraria, con independencia de que existan construcciones, lo que no desnaturaliza tal condición general.

**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 parcela 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).

Se han determinado valores agrarios en el emplazamiento de la finca que condicionan la categorización como protección agraria (RPA), por otro lado no hay argumentos de legalidad que conduzcan a la clasificación como suelo urbano de dicha finca.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

Don Víctor Francisco Monterrey Rodríguez

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4752

### Nº ORDEN

0221

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Hermosilla, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-HER) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.5). Expresa disconformidad con los siguientes puntos:

- Espacio libre en forma de cuña (aprox. 280 m<sup>2</sup>): no hay justificación de afectar sólo su finca con esta carga, que debe ser distribuida por los demás fincas; propone otra zona, con más relevancia y justificación, p.e. justo las parcelas al Norte de la portada de Hermosilla, la cual lleva la inscripción "Agosto 1.868", igual que el estanque al lado, que lleva la misma fecha inscrita.
- La franja de espacio libre de 6 m, no tiene sentido de tanto, con tres metros sería suficiente, lo que concordaría con el ancho de la antigua servienta.
- Se pregunta, como pueden las UAE realizar el acceso a su finca, con el muro en protección en frente.
- Se pregunta, si habrá que abrir más huecos en este muro, merecería la pena o no sería mejor dejar un vestigio de que el muro existió junto a la portada antigua, y realizar la importancia del conjunto marcando una zona verde a todo su largo.

Solita la supresión del espacio libre en forma de cuña de su finca, reducir la franja de espacio libre de 6 m a 3 m, que se elimine de la entrada particular a su finca la calificación de "vía de 4º nivel", y propone una zona verde alrededor de la portada.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 284, superficie 4.065m<sup>2</sup>.

### 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.

Aplicando con igualdad de criterio lo previsto en el marco normativo, tanto para las condiciones que en asentamiento rural se deben cumplir, como las exigencias de preservación de los valores agrarios, hace que decaiga la condición de asentamiento rural de una franja importante de esa vía. Se trata de unos 260 m donde está la portada de Hermosilla y el muro acueducto, que el PGO había incluido con voluntarismo en la categoría de RAR. Ahora en detenido análisis, motivado por las alegaciones que se ciernen sobre ese espacio, se constata que la condición agraria y ganadera del espacio es incuestionable, y que en esa franja no existe ninguna vivienda, para en todo caso establecer algún nexo con otras al poniente y nacimiento, y dar soporte legal a la condición de RAR.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-HER en el entorno de la parcela, no se consideran ajustadas a la normativa descrita, y con más propiedad, debe ser espacio no edificado de naturaleza agraria, muy presente, deberá el RPA-3.5 abarcar hasta el borde del camino de Hermosilla, sin fraccionamiento. Se deberá eliminar la zona verde prevista, manteniendo la protección patrimonial del muro y portada, eliminando también el acceso hacia el interior previsto como estructurante 4º nivel. Si el muro-acueducto se ha mantenido durante siglo y medio, sin apenas haber sido roto para establecer accesos, tampoco deber ser hoy un problema a resolver. La alegación hace un ejercicio de evitar las afecciones a sus propiedades, proponiendo no obstante cambios que afectan a otras.

No ha lugar a más argumentos, porque la nitidez de la ordenación que se propone no deja lugar a dudas.

### 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 y según el informe. 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 tiene encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, apartándose 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). Se considera desestimada la petición porque se ha propuesto un cambio profundo en la categorización, no pedido, aunque se contempla algo de lo solicitado como es la eliminación de zona verde. Hay argumentos para concluir que la categorización de ese suelo agrario que da a la vía, mantenga esa condición y se categorice como rústico de protección agraria (RPA).





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Víctor Francisco Monterrey Rodríguez

**REGISTRO:** Nº ORDENfecha 6-may-08  
número 4753**0222****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Hermosilla, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-HER). Alega que en el borde de su parcela tiene adscrita una franja de 6 m de espacio libre, igual que a lo largo del muro antiguo, pero no tiene sentido, dado que el encauzamiento de las aguas de la Comunidad de Aguas Aridane bajaba enterrado por el antiguo Camino de Hermosilla. Si fuera necesario se debería colocar por el frente del camino empedrado, por donde discurría la conducción de agua.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 296, superficie 1.275m2, según medición 1.550 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.

En este caso se trata de un espacio del RAR-HER, constituido por una parcela catastral vacía, aunque con edificaciones en todo el entorno que le otorgan la condición de asentamiento rural a ese espacio.

Dada la configuración que va adquiriendo el asentamiento junto al camino de Hermosilla, donde el criterio de zona verde lineal que se había previsto se ha desnaturalizado al haber sido eliminada en parte (alegación numeral 221 del mismo peticionario), cabe también reorganizar la zona verde que afecta a la parcela de referencia. La alegación da la alternativa de disponerla por el nacimiento según el camino antiguo. No obstante en detenido análisis, se sigue considerando que la franja que da al camino de Hermosilla debe disponer de especial tratamiento perceptivo, manteniendo la conformación rocosa y arbolada, proponiendo a estos efectos que esa franja se constituya en espacio preservado, según la definición dada por el PGO. Como se debe pretender solamente extraer aprovechamiento y las cargas legales (DOG-63) que las resuelva otro, se propone que la pequeña construcción que sirvió de "fielato" se integre en una zona libre computable (círculo inscrito mayor de 12 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 en parte lo demandado en la presente alegación, al modificarse 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, modificando la zona verde pública, conformándola donde se encuentra el "fielato", con dimensiones para computarse como equipamiento. Además con la previsión de una franja de parcela de 12 m a lo largo de la vía Hermosilla, como protección ambiental necesaria, un espacio preservado de edificación, privado y computable.



**AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**Plan General de Ordenación  
INFORME DE ALEGACIONES**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Baudilio González Leal

**REGISTRO:**fecha 6-may-08  
número 4757**Nº ORDEN****0223****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, categorizada en su mayoría como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.17), y otra franja en Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Aporta fotos de dos edificaciones antiguas, de las cuales sólo queda una en asentamiento rural. Que se recoja toda la parcela en el asentamiento rural RAR-T04.

Situación catastral: Polígono 7, parcelas 19 y 20, superficie 1.227 y 3.465 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 (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.

Las parcelas que se citan, junto al camino El Atajo, conforman un espacio antropizado de antiguo, con rasgos etnográficos de interés, varias construcciones y ruinas de un conjunto rural que es exponente de la vida en ese medio. Una de las construcciones tipo pajero y en mejor estado, está en asentamiento rural, el resto ya muy deteriorado está en suelo rústico de protección agraria.

Sobre este conjunto, el objetivo debe ser su recuperación sin transformación manteniendo sus características.

La petición es de incluir toda la parcela en asentamiento, lo que resulta difícil con la aplicación del marco normativo descrito.

La propuesta se centra en ese objetivo de conservación y rehabilitación, para lo que se redelimita el RAR en ese punto, disponiendo la casi totalidad de las dos parcelas como espacio preservado (definición dada por el PGO).

Resulta procedente la modificación del RAR para integrar al menos el área de construcciones y otros valores etnográficos.

**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 extender el RAR y abarcar la zona de la parcela con más rasgos tradicionales. 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, incorporando la casi totalidad de las dos parcelas en asentamiento rural, pero como *espacio preservado* de edificación, con carácter privado, y computable siempre que exista espacio apto para la materialización del aprovechamiento.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación

### INFORME DE ALEGACIONES



#### PERSONA O ENTIDAD:

**Doña Ada Monnikendam**

#### REGISTRO

fecha  
número

#### Nº ORDEN

**0224**

#### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en la calle Retamar nº 37, clasificada en parte como suelo urbano consolidado y otra parte como suelo urbanizable no consolidado (G1A5). Comunica que le han concedido licencia de obra para reforma y ampliación de su vivienda, que justamente ocupa la superficie que el PGO marca con "N", no edificable.

Solicita:

- que el proyecto de reforma y ampliación sea incorporado al plan y que le quiten la denominación "N".
- que le excluyan de la unidad de actuación, por tanto del proyecto de vía interior y de la zona edificable "R2" que considera muy próxima a su vivienda.
- que se le excluya del proyecto de vía, ya que ni ella ni los vecinos tienen interés de actuar. Además ya que ella dispone de acceso rodado desde la Calle Rosal.
- si los vecinos la quieren realizar que llegue hasta su lindero.

Situación catastral: Referencia 6137831BS1763N0001RM, superficie 2.423m<sup>2</sup>.

#### 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, estando en desacuerdo la alegación para su concreta parcela. Se trata de una parcela que da frente a la calle Retamar (donde existe vivienda protegida) y a la calle Rosal, finca agraria hasta el presente (hoy en abandono) de unos 25x100 m, que deja en suelo urbano sendas parcelas dando a ambas calles. La ordenación propuesta responde a una solución urbana para estructurar el interior de la manzana, una necesidad de completar el tratamiento urbanístico de la ciudad, que nace del objetivo legal de eficiencia y racionalización del suelo.

Subyace en la alegación una voluntad de permanencia en el estado actual, pseudo rural, para no perturbar el sosiego del interior que hoy es producto de un espacio en abandono y buen ejemplo es la propia finca de referencia.

No están las pretensiones fundadas en derecho, ni tampoco tienen sentido de mejora para la colectividad, más al contrario, representan el mantenimiento de una situación desde la óptica personal. En lo referente a la licencia citada, a más de dos años desde su concesión, en la parcela no se ha realizado obra alguna. El PGO tiene obligación de recoger los hechos físicos que se produzcan, y por lo tanto la propuesta no tiene porque quedar condicionada por un supuesto derecho que no se ha materializado y que no obstante se pretende que tenga un carácter vitalicio.

Le preocupa perder las visuales hacia la *cordillera*, aunque con el proyecto de ampliación que cita se elimina el jardín y arbolado, lo que resulta una acción poco ambiental. Asimismo, por otras alegaciones y materialización del edificio reciente al poniente, la zona sufre reordenación respecto de lo inicialmente previsto.

Se pueden conciliar parte de los intereses manifestados, como pérdida de visuales, lo que lleva a proponer la extensión del espacio vacío hasta la nueva vía parque, disponiendo de zona edificable por el lado de poniente. Como esas mejoras ambientales que disfrutaría en exclusiva esta vivienda no deben ser soportados por todos, resulta procedente que la parte de finca que da hacia la calle Rosal pase a integrar la unidad de actuación donde operará la equidistribución.

Finaliza la contestación a esta alegación manifestando que en principio no ha lugar a modificación alguna que proceda de una licencia que no se ha materializado, pues de ello pende las consecuencias de reordenación que se precisen. Desde el punto de vista urbanístico se debe mantener la vía parque, también una zona no edificada para no cortar visuales desde la vivienda protegida hacia el norte.

#### 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 tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio. No hay razones de legalidad para excluir la parcela de la ordenación urbanística prevista, ni del proceso de equidistribución pertinente, salvo la vivienda existente y posibilidad de ampliación. Hay argumento para considerar que se debe mantener visuales hacia el norte desde la casa antigua, por lo que se propone espacio libre privado y computable.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

Don Antonio J. Carrillo Díaz, en representación de  
Europlátano A.I.E.

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4759

### Nº ORDEN

0225

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de varias parcelas en Los Palomares, categorizadas en su mayoría como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-2) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.13). Dada la importancia de su actividad en el sector económico del municipio, solicitan que se incremente la ocupación hasta un 70 % y la altura máxima hasta los 8 metros, medidas indispensables para optimizar correctamente la actividad de empaquetado. Así mismo solicitan la clasificación del suelo apto para el desarrollo de un proyecto piloto de compostaje microbiológico controlado que garantice la reutilización de los plátanos no aptos para su comercialización.

Situación catastral: Polígono 15, parcelas 43, 44 y parte de la 45, superficie 1.783, 809, 1.799 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 (RAR). La DOG-63 establece condiciones para la delimitación y ordenación de asentamientos rurales. Asimismo, la DOG-64 para los asentamientos agrícolas (RAA).

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.

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.

Este es el núcleo normativo que apoya la categorización del suelo donde se encuentran las parcelas de referencia, suelo rústico de asentamiento agrícola, otra parte en suelo rústico de protección agraria. Justo al lado del almacén de empaquetado Europlátano AIE.

En la normativa del PGO los almacenes de empaquetado (clave AU13) se regulan en el artículo P49.2.e), *almacenes agrícolas en general*, donde la ocupación podrá ser del 40% (en asentamientos). La alegación pretende una ocupación hasta el 70% y la altura máxima hasta los 8 m, aunque no se aporta una sólida justificación al respecto. En detenido análisis se ha podido comprobar que alcanzar esa ocupación representa agotar la parcela salvando los retranqueos, lo cual no es una situación deseable, pues algún espacio libre, patios, etc, en el exterior, parece una cuestión imprescindible. No obstante para un mejor aprovechamiento del suelo, podría alcanzarse un 50% de ocupación. Tampoco se justifica la mayor altura, resultando que del análisis realizado en esa tipología de naves para empaquetados en suelo rústico, resulta suficiente con 7 m de altura libre interior.

El permanente apoyo que el sector agrario debe disponer desde la administración pública, justifica posibilitar cuantas actividades y construcciones estén vinculadas a la mejora del sector, teniendo por límites los que deriven de aspectos ambientales que pudieran verse perturbados.

El compostaje microbiológico aeróbico controlado, mediante camellones o pilas, es una actividad que debe tener cabida tanto en RPA como en RAA, pudiendo también desarrollar las instalaciones o construcciones accesorias de dicha actividad.

### 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:

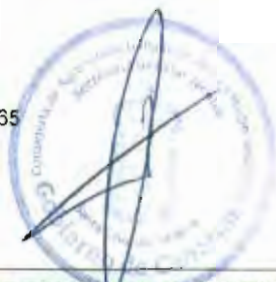
La alegación formulada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio. Hay razones de legalidad para considerar en parte lo pedido. Procede ajustar la ocupación a parámetros más adecuados por consumo de suelo y la altura de la edificación para optimizar el volumen, debiendo aumentarse a 50% y 7 m libre interior, respectivamente. Procede compatibilizar los suelos de protección agraria y asentamiento agrícola para realizar la actividad de compostaje microbiológico controlado.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se mantiene la propuesta de **ESTIMACIÓN PARCIAL**, aunque por razones de legalidad ahora se aprecia que debe ajustarse la categorización del RAA-2 respecto a la categoría de protección agraria lindante, unidad RPA-2.14.

Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.

Por informe del Cabildo de 15-3-2011, el RAA-2 deberá ajustarse en ese punto a la UTH-4 aunque exista construcción en UTH-3.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Rainer Cocq

REGISTRO: Nº ORDEN

fecha 6 may-08  
número 4760

0226

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación hace una llamada en contra de la nueva vía Todoque – Tajuya. Es propietario de una finca de unos 20.000 m<sup>2</sup> en el Norte del Camino Pastelero. Ha recuperado el antiguo paraje natural, con sus murallas, vid y jardín. Protesta vehemente contra la destrucción del paisaje por una autovía, que no se necesita, y da solamente un empleo pasajero. Recuerda que el oro de La Palma es su recurso natural. Pone como ejemplo la isla Kaua'i (Hawai'i), que también se llama "Isla de los Jardines", y donde se pretende minimizar el viario. Propone, en vez de ejecutar la vía plantar 50.000 palmeras a lo largo del trazado previsto, y en 15 años tener el palmar más grande de Canarias, porque un bosque va a atraer más turistas que los campos de golf y hoteles.

### 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. Ya desde el Avance del PGO, apuntaron varias sugerencias la necesidad de rectificar el trazado por la zona de Las Norias, lo cual se atendió, no obstante otras con argumentos muy débiles, desde el interés personal, no tuvieron acogimiento en el plan. La propuesta que el PGO ha presentado a la aprobación inicial, se encuentra ajustada al interés general y teniendo en cuenta el medio por donde discurre. En base a otras alegaciones se ha estimado procedente algunos ajustes que eviten afecciones al medio agrario más productivo.

La traza de la vía es muy precisa, dispone de una calzada de 7 m y arcenes, no obstante el concreto proyecto podrá realizar ajustes para mejor adecuación e integración en el territorio, debiendo evitar los cruces a nivel con el sistema de caminos.



El trazado propuesto se encuentra a unos 100 m del seudo pajero que esta propiedad disfruta en ese lugar. Los valores paisajísticos de seminaturalidad se pueden crear a base de abandono del espacio agrario, la naturaleza hace el resto.

La exposición invoca el cuidado del medio y por consiguiente la no realización de esta vía. Es el discurso que representa el paradigma de la concepción de isla-parque. Trae a colación la isla de Kauai, como "isla de los jardines", de cuyo orden y bellezas nadie duda, pero lo que no dice la alegación es que dispone de 1.433 km<sup>2</sup>, 56.000 habitantes y 13 campos de golf.

También es legítimo *arrimar el ascua a su sardina*. Lo más deseable no es precisamente la creación de zonas con naturalidad a costa del espacio antrópico antiguo. Puede ser que sea interesante realizar un bosque de palmeras, no cabe duda; la cuestión es que se debe y se puede compatibilizar la vía, la

agricultura y el paisaje.

La vía tiene una función de mejora de movilidad territorial, no de accesibilidad local, evidentemente no es necesaria para las gentes del lugar. No hay destrucción del paisaje, en cualquier caso su trazado deberá tener la mayor integración posible en el medio que atraviesa.

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

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

### 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). No es sostenibilidad impedir el desarrollo moderado de un pueblo.

No hay argumentos de legalidad para considerar lo solicitado, de eliminar la vía, ni modificar la traza prevista por ese lugar, salvo los ajustes que procedan para mejor adecuación al medio por donde discurre.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

Nº ORDEN

 fecha 6-may-08  
 número 4762

0227

PERSONA O ENTIDAD:

Doña Cornelia M<sup>a</sup> Theresia Ritzler-De Wart

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Los Campitos, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.3) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Solicita que le incluyan la totalidad de su parcela de 3.353 m<sup>2</sup> en el asentamiento rural, dado que por enfermedad tiene que hacerse una nueva casa de una planta, y la suya dispone de dos.

Situación catastral: Polígono 8, parcela 82, superficie 2.056m<sup>2</sup>. Sin indicación expresa de parcela.

## 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-T04 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido corrobora que el asentamiento RAR-T04 está correctamente delimitado en ese lugar, quedando la vivienda existente dentro del mismo. Una necesidad familiar de la índole que sea, no es condición que necesariamente tenga que derivar en ajustes de los límites del RAR.

Esta situación no da argumento para integrar toda la parcela en el RAR-T04, por constituir un vacío agrario que con más propiedad debe estar en el RAA-4.3.

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 parte en la categoría de asentamiento rural y otra 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-T04 en ese lugar para avanzar sobre espacio de borde vacío, resultando irrelevante la argumentación personal expuesta, pues en cualquier caso cabría la adaptación de la vivienda existente.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Francisco José Martín Ventura

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4763
**Nº ORDEN****0228****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Las Manchas, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.27) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T01). El compareciente ruega, que le categoricen 1.000 m2 en asentamiento rural, para poder terminar su casa, dado que los tres hijos solo disponen de una única habitación.

Situación catastral: Polígono 4, parcela 96, superficie 3.488m2.

**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.

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.

Se trata de una parcela con unos 500 m2 dentro del asentamiento RAR-T01, solicitando disponer dentro del RAR 1000 m2 para poder ampliar y terminar la vivienda existente.

En particular la alegación sobre la parcela de referencia no está exenta de la aplicación directa de tales consideraciones legales, pero resulta posible cierto reajuste de límites para que la parcela disponga de la superficie mínima exigible.

**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 que la parcela disponga de la superficie mínima exigida. 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-T01 en ese lugar de modo que se obtenga una parcela mínima para posibilitar ampliar y terminar la vivienda existente.



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

## PERSONA O ENTIDAD:

Don Luder Wilshusen y Stephan Wilshusen

## REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4764

## Nº ORDEN

0229

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una parcela en camino Cruz Chica, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-TJ4) y otra parte como suelo Rústico Protección Agraria (RPA-3.9). Solicita que se amplíe la superficie del asentamiento rural, para no destruir las huertas antiguas (que están dentro), para poder construir detrás del estanque.

Situación catastral. Polígono 11, parcela 27, superficie 3.846m2.

## 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.

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*.

También 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 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. Además con edificaciones de valor patrimonial.

La alegación manifiesta sensibilidad por el espacio de huerta existente y que merece ser respetado, lo cual se propone como respuesta, sin embargo no queda nada claro la necesidad de edificar más en la parcela.

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-TJ4 en ese lugar. No procede la extensión del asentamiento rural hacia el espacio vacío y con valores de orden agrario y paisajístico. Procede no obstante lo contrario, recuperar el borde agrario de la parcela para incluirlo en RPA-3.9.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Secundino Orihuela Cabrera

REGISTRO:

fecha: 6-may-08  
número: 150765

Nº ORDEN

0230

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Pedregales, Camino Las Pereras, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR3) y otra parte como suelo Rústico Protección Agraria (RPA-2.7). Manifiesta que no tiene sentido declarar su pista privada como vía estructurante, igual que el espacio público ubicado en el extremo superior de su finca. Propone ubicar el espacio público en la Cruz de La Paloma.

Con el interés en conservar la singularidad y bienestar de la vida especial y agradable, hace sugerencias generales con respecto a Asentamientos Rurales y Agrícolas:

- Parcela mínima RAR y RAA, respectivamente: 1.000 m<sup>2</sup> – 1.500m<sup>2</sup>, y 2.500 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima, propone una planta, con un 80 % cubierta de tejas.
- Retranqueos: estima que deben ser 5 m, por razones de intimidad y buen vivir.
- Se debe establecer una distancia del vallado exterior de la parcela al eje de la vía, la cual debe estar diseñada como mínimo por dos carriles de 3 m y una acera de 1.50 m de ancho.
- Adosamientos: no se debe permitir en asentamientos, salvo que exista una edificación en el lindero, y se salve así el impacto.
- Superficie máxima: propone concretar una superficie máxima para viviendas unifamiliares de 150 m<sup>2</sup>, se evitaría la subdivisión. Se puede encontrar un sistema para permitir más superficie en casos especiales.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 136 (a), superficie 1.620m<sup>2</sup>.

**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.

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-PDR3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido confirma la delimitación realizada y la zona verde prevista.

Nada dice la alegación de eliminar esa franja de terreno como asentamiento rural, lo que con seguridad tendría que ocurrir si se estima lo pretendido, de eliminar la zona verde y el carácter estructurante de la vía.

Por otra parte resulta de interés las observaciones realizadas respecto de los parámetros urbanísticos a cumplir en asentamiento, sin embargo el PGO tiene un nivel menor de exigencias, lo que se traduce en optimizar la ocupación de suelo rústico para vivienda, utilizando parámetros con bastante grado de aceptación.

**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 según lo demandado en la alegación, eliminando la pequeña zona verde y el acceso privado, y como consecuencia esa franja de asentamiento rural, que se incorpora al suelo rústico de protección agraria. 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 encaje 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 a 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. Proceda recoger en parte lo pedido, respecto de la eliminación de la vía y de la zona verde, lo cual hace decaer la franja de asentamiento rural anexa al sur de ese acceso privado.



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

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4766

**Nº ORDEN****0231****PERSONA O ENTIDAD:**

**Bernhard L. Eppig, en representación de**  
**Don Matthias Johannes Fuchs**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Campitos – Camino Aniceto, categorizada parcialmente como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T03) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.27). Argumenta que el Camino Aniceto está asfaltado en su totalidad, que hay todo tipo de infraestructuras. Manifiesta que la orografía abrupta de la finca no permite agricultura. Además se ha observado que hay fincas incluidas en el asentamiento que disponen de las mismas características como la parcela de su propiedad. Solicita que la totalidad de su finca sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T03.

Situación catastral: Polígono 6, parcela 142, superficie 2.101m<sup>2</sup>. 8.251 m<sup>2</sup>

**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 toda se categorice como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir parte en 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 del asentamiento rural donde se encuentra la parcela, para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario y paisajístico, resultando irrelevante que la finca de a camino estructurante.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

**Don Antonio Carrillo Díaz, en representación de cuatro hermanos más**

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4767

### Nº ORDEN

**0232**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en El Remo, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-1.1), y hace referencia al muro en el pie de su finca de plátanos, que hoy limita la zona de la actividad agrícola con la zona urbana de El Remo. Dando una breve reseña histórica de la constitución de las fincas y aquel muro, advierten que este muro no está hecho en condiciones y con previsión a que unos años más tarde y de forma ilegal se ubique una urbanización en su pie. Hacen constar que este muro está hecho de hormigón ciclópeo, sin cimentación especial, y apuntan que cualquier obra en el borde de dicho muro pueda producir lo que se denomina "bulbo de transmisión de acciones verticales", que pueda terminar en catástrofe.

A la vista de que el PGO busca solución para los habitantes de El Remo, y en descarga de su responsabilidad solicitan:

- que la anchura mínima de la vía pública que discurre al pie de muro sea 5 m.
- que se tomen todos los medios necesarios para no peligrar la estabilidad del muro de contención de las fincas
- que todas las canalizaciones para las redes de infraestructura se realicen en la parte de la vía más alejada del muro, y a costa de terreno de sus usuarios.
- que no se limite de ninguna forma el uso agrícola del suelo circundante

Situación catastral: Polígono 26, parcela 149, superficie 17.874m<sup>2</sup>.

### 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 definición de un modelo de ocupación y utilización del territorio, que deberá estar previsto en la ordenación estructural y desarrollado en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

La alegación hace referencia a la propiedad de una finca de plátanos que colinda con el núcleo urbano de El Remo, en particular con la zona norte, a través de un muro lineal que separa la finca de las edificaciones existentes a lo largo del mismo. Plantea una situación de encuentro entre finca y núcleo, exponiendo cuestiones en *descarga de responsabilidad*. Una situación que se comparte plenamente, aunque hay que poner de manifiesto la imposibilidad de establecer determinaciones en esa zona, por no ser instrumento bastante el PGO para ordenar un espacio natural protegido, como es el lugar citado, Paisaje Protegido de El Remo. Ordenación que deberá ser establecida por el Plan Especial correspondiente.

**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.

### PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006 Anexo: art. 38

#### Respuesta razonada:

Se propone la desestimación de la alegación porque las pretensiones pertenecen a la ordenación urbanística cuya competencia reside en el Plan Especial del Paisaje Protegido de El Remo.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, la categorización como RPA basada en la determinación ex lege del Anexo literal del TROTEN, ha cedido frente a lo dispuesto en la DT quinta del TROTEN, tomando acuerdo de que el área esté en categoría de protección natural, RPN-2.5, con carácter transitorio hasta aprobarse el plan especial del ENP. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.



**AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANI**  
**Plan General de Ordenación**  
**INFORME DE ALEGACIONES**

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4768

**Nº ORDEN****0233****PERSONA O ENTIDAD:**

**Doña Rosario García Lorenzo, en representación de**  
**Don Atanasio García Álvarez**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en el Callejón de La Gata, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.3). Califica dicha categorización de discriminatorio, dado que la mayoría de los colindantes a la vía estructurante están incluidos en dicho asentamiento, y alega que la mayoría de las viviendas ahí integrados son de providencia ilegal. Además cedía gratuitamente suelo al Ayuntamiento para ejecutar la vía y suelo para la instalación de la red de saneamiento. Por todo lo cual solicita la modificación de la categorización, incluyendo la totalidad de su finca como suelo Rústico de Asentamiento Rural, y subsidiariamente, que se incluya una parte que sea apta para edificación.

Situación catastral: Polígono 11, parcela 297, superficie 2.563m2.

**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 (RAR).

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.

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.

Por otra parte, 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".

También, 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 para la zona, se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza paisajística, dentro de un suelo categorizado como RPP-2.3. Se trata de un malpais lávico con poca transformación, antropizado de antiguo para el cultivo de la viña, sin especial remoción de los terrenos.

Según catastro, la parcela tiene la condición de interior, por no disponer del frente mínimo dando al camino Callejón de La Gata. La observación más precisa del lugar lleva a la consideración de que la propuesta está notablemente ajustada a esa realidad, aunque para mejor adecuación a los valores paisajísticos, se deberá ajustar la parte de asentamiento subiendo izquierda al camino, con lo que la pequeña parte de la parcela de referencia que estaba en RAR deberá integrarse en el RPP-2.3

Por lo expuesto no debe considerarse lo solicitado, de posibilitar que el RAR avance sobre la finca con valores agrarios y paisajísticos.

**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 la parcela deberá incorporarse en su integridad al suelo rústico de protección paisajística lindante, 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).

No procede la consideración de lo pedido, sin perjuicio de pequeños ajustes para mejor deslinde de valores. No hay argumento de legalidad para avanzar con el límite del RAR hacia el norte sobre espacio no edificado y con valores paisajísticos.



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

## PERSONA O ENTIDAD:

Don Juan Francisco Rosa Marrero, representante de  
Gran Hotel La Palma S.L.

## REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4769

## Nº ORDEN

0234

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de varias fincas en Puerto Naos, clasificadas como suelo urbanizable (SUSN-T) del sector G3S3 - Puerto Naos. Muestra su oposición a la clasificación del suelo, manifiesta que las categorías y modalidades previstas no corresponden con su voluntad de desarrollar complejos de alta calidad, igual que la edificabilidad, dado que la calidad superior consume más espacio.

Solicita

- clasificar el suelo como "Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico"
- recoger la ordenación propuesta en el anexo 1, delimitando una parcela hotelera de 5\*, una parcela hotelera de 4+, una parcela extrahotelera de 4 LL y una parcela comercial
- aceptar la edificabilidad recogida en la tabla de anexo 1 para cada una de las parcelas
- asignar a cada una de las parcelas turísticas el número de camas mínimo recogido en la tabla del anexo 1.

## 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.

Es potestad de la ordenación urbanística la definición de un modelo de ocupación y utilización del territorio, 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 PGO realiza previsiones para la zona litoral, destinada a albergar el turismo convencional del municipio, desarrollando los núcleos previstos en el PTET: NTE-1 y NTE-2 (Puerto de Naos y Charco Verde).

Se pretende en el PGO el establecimiento de un marco preciso que permita la sectorización con garantías de articulación de los sectores en esa estructura litoral, con especificaciones muy precisas para las operaciones de sectorización, cuestión que es competencia del PGO.

La alegación se encuadra en el aspecto conceptual del suelo urbanizable turístico y teniendo como espacio físico el litoral del municipio, núcleo de Puerto de Naos y franja litoral hacia el sur.

El marco general definido por el Texto Refundido (DL 1/2000) y la Ley de Directrices (Ley 19/2003) constituye el referente normativo para el desarrollo de un modelo económico y territorial en las islas. El PTET (Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística), supliendo al Plan Insular de Ordenación, ha desarrollado el modelo turístico bajo el marco específico de la ley 6/2002. Es la base de la potestad planificadora que ha desplegado el PTET, es decir, la consideración insular del turismo, con el carácter sistémico que rebasa el nivel municipal. Por tanto en ese marco de un específico modelo insular, el *ius aedificandi* ya se ha configurado en parte por el PTET y ahora se va completando por el plan general, para definitivamente quedar configurado cuando se sectorice y se determine la ordenación pormenorizada.

No cabe duda alguna del objeto del mandato precursor que establece la Ley 6/2001 (de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias), respecto de la Ley 6/2002 (sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma), ni del contenido concreto recogido luego en esta ley, donde el artículo 4 establece que se determinarán las:

- 1) Zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos, en las que el planeamiento general delimite los perímetros del suelo clasificado como urbano o **urbanizable no sectorizado**.
- 2) Zonas aptas para el desarrollo de un modelo específico de unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico.

Uno de esos núcleos para el desarrollo convencional es el delimitado por el PTET en el área de Puerto de Naos (NTE-1), donde se encuentra la propiedad en cuestión, que el plan general identifica como **suelo urbanizable no sectorizado turístico** (SUNS-T), estableciendo una propuesta de sectorización.

No existe en toda el área que abarca el núcleo convencional NTE-1 ninguna situación preexistente que perviva a la luz de la Ley 6/2001 y de las Directrices, puesto que a tenor de la DA cuarta de la Ley 19/2003 en sus apartado 1 y 2, aplicada a ese núcleo, habría un suelo Urbano conformado por la trama existente de Puerto de Naos, y su crecimiento en base a un suelo urbanizable residencial ordenado, y el resto de suelo hacia el sur sería Urbanizable No Sectorizado Turístico.

Queda aclarado por tanto el concepto de núcleo convencional, como único soporte para la posterior operación de clasificación y categorización por el planeamiento urbanístico. Así que la zona delimitada para ese desarrollo convencional en el PTET dispone de condiciones territoriales para permitir conformar toda una estructura urbana en su conjunto.

Es de recordar lo que a estos efectos establece la Memoria de Ordenación del PTET:

## ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El espacio humanizado:

c) En el espacio denominado *área de implantación turística* (UTH-6), se recogen los núcleos con uso turístico implantado, también algunas UTE<sup>12</sup> aisladas con uso de turismo. El planeamiento urbanístico clasificará estos núcleos o áreas como suelo urbano turístico o suelo urbanizable no sectorizado turístico. En su caso, también se podrá clasificar como suelo rústico, en la categoría más adecuada, las áreas residuales no incorporadas al desarrollo turístico, de los núcleos convencionales (NTE-1, NTE-2, NTE-3, NTE-4, NTE-5).

RÉGIMEN URBANÍSTICO EN SUELOS URBANIZABLES.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación

### INFORME DE ALEGACIONES

Los suelos clasificados como **urbanizable no sectorizado turístico**, de conformidad con el art. 53.3.a), tendrán el régimen jurídico expresado en el art. 69.1. Esta clasificación-categorización no habilita por sí sola para la transformación del suelo, ya que sólo expresa la aptitud que en principio tienen los terrenos para incorporarse al proceso urbanizador, ejercicio del derecho que se realiza mediante el sistema legal que operaría sobre esta prefiguración que ya ha definido un uso global.

La legitimación de su desarrollo requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular.

Para la acción de sectorizar y demás determinaciones de ordenación estructural se requiere modificación del planeamiento general, donde se establecen las condiciones de sectorización y demás parámetros urbanísticos.

#### SUPUESTOS VARIOS

##### SUELOS URBANIZABLES SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Cuando el planeamiento general no esté adaptado a Directrices y planeamiento insular, la mera clasificación de urbanizable subsistente, no habilita para la realización del plan parcial, hasta que se produzca la adaptación. Por otra parte el planeamiento general no podrá adaptarse con contenidos turísticos, en tanto se mantengan las medidas cautelares de suspensión y que solamente se alzarán por la aprobación definitiva del Plan Insular ó del PTET, y la consiguiente adaptación del planeamiento general, entretanto regirán las medidas de suspensión previstas en la Ley 19/2003.

En este caso se estará según lo dispuesto en la DT segunda del TROTEN, en la nueva redacción dada por la Ley 2/2004 (de Medidas Fiscales y Tributarias), operando la **DA Cuarta apartado 1** de la Ley 19/2003, quedando el suelo como urbanizable no sectorizado, o de conformidad con el apartado 3 que pasará a suelo rústico de protección territorial.

Tiene su correlato en la Normativa el PTET:

##### NORMA 06 ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

##### 2. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN UNIDADES TERRITORIALES

g). En el espacio denominado *área de implantación turística* (UTH-6), se podrán clasificar las distintas unidades como suelo urbano turístico o suelo urbanizable no sectorizado turístico. En su caso, también se podrán clasificar como suelo rústico, en la categoría más adecuada, las áreas residuales de los núcleos convencionales.

##### NORMA 11 DESARROLLO DE LOS NÚCLEOS CONVENCIONALES

##### 2. INSTRUMENTACIÓN

a). Los espacios no clasificados como suelos urbanos dentro de Núcleo Convencional podrán ser objeto de clasificación por el **Plan General de Ordenación** como suelo URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO (SUNT), de conformidad con el artículo 53.3.a) del TROTEN.

Solamente podrán existir espacios residuales de suelo rústico en la categoría que corresponda, en el interior de los núcleos convencionales NTE-1, NTE-2, NTE-4 y NTE-5, que no hayan podido ser incorporados a la clasificación de urbano o urbanizable una vez adaptado el correspondiente plan general de ordenación.

b). La sectorización del suelo con destino turístico podrá conllevar la ordenación pormenorizada del correspondiente sector.

c). Conforme a las previsiones del modelo municipal, el planeamiento urbanístico podrá clasificar suelo como urbanizable no sectorizado turístico, siempre dentro de los espacios definidos como Núcleos Convencionales.

d). Cuando se trate de los núcleos denominados ACP, el planeamiento urbanístico podrá clasificar el suelo como SUNT, concretando el límite del sector, en todo caso, ajustándolo según lo establecido en el PTETLPA, de conformidad con las especificaciones de las fichas que forman parte del anexo B de esta normativa.

En los apartados 3 y 4 se establecen condiciones para la sectorización.

En definitiva, esta prefiguración que hace el planeamiento urbanístico que ahora se tramita es la base para el proceso de sectorización que acabará de configurar el aprovechamiento de los tres sectores turísticos propuestos para el núcleo convencional. Así que la referencia al particular estudio tipológico y de capacidad que realiza la alegación para esos terrenos (no hay Sector delimitado), no tiene más valor y trascendencia que la aproximación al producto turístico que la propiedad plantea, sin ningún condicionante para la administración.

La incorporación al proceso urbanizador de un suelo urbanizable no sectorizado turístico sería el paso siguiente a la prefiguración contenida en el PGO y PTET. El proceso en sí puede ofrecer algunas dudas a la luz del artículo 69.1 del TROTEN, que el propio PTET despeja en la Norma 11, sucesión de actos que describe Luciano Parejo en el capítulo VI (EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE) del manual de urbanismo *Derecho canario de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística*, en el apartado "La incorporación al proceso urbanizador del suelo urbanizable no sectorizado turístico o estratégico".

El fondo de la cuestión, en relación con lo demandado por la alegación, no es el procedimiento para sectorizar, sino que se centra en la unificación de actos; es decir, se clasifica, categoriza y sectoriza en un mismo acto de planificación, en el seno de la revisión del PGO.

Para apuntalar la tesis de que se puede hacer todo en uno, se aporta informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, el cual cita los preceptos legales en que funda su conclusión, aunque se orillan cuestiones trascendentes, tales como la contundente expresión legal del artículo 4.b 1), inciso final, de la Ley 6/2002. También lo determinado por el PTET, aprobado por Decreto del Gobierno 95/2007, y puesto de manifiesto anteriormente.

El informe en realidad es común para lo suelos del núcleo NTE-1, aunque ha sido emitido a petición de los propietarios interesados en la sectorización de la zona sur.

Siguiendo con este informe, que establece en primer lugar la tesis sobre el artículo 53.3 del TROTEN, a manera de un silogismo, tal que suponiendo que el suelo ya está calificado con uso turístico por el PTET, concluye que ya es urbanizable no sectorizado turístico. No se sustenta tal afirmación, pues la clave está en que no existe tal prefiguración, o configuración previa, **porque ese estado se adquiere cuando el planeamiento se adapte a las directrices**, en particular a las Directrices de Ordenación del Turismo, a estos efectos las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, lo que resulta vigente después de la Ley 6/2009. En particular permanece el epígrafe 1 de la DT primera, relativo a la exigencia de que hasta la adaptación del planeamiento general **se suspende el otorgamiento de autorizaciones turísticas previas y de licencias urbanísticas**. Hay que tener en cuenta que el proceso de adaptación de un PGO previsto en la DT tercera no se ha producido en el plazo de seis meses después



Plan General de Ordenación  
**INFORME DE ALEGACIONES**

de la aprobación del PTET como se recoge en esa disposición, en realidad ningún municipio de la isla. Ello implica estar en situación de incumplimiento del plazo previsto para la adaptación.

En este entorno legal, el alzamiento de la suspensión operada en el ámbito turístico ha comenzado con la aprobación del PTET y concluirá con la entrada en vigor del respectivo PGO, que realmente es el instrumento competente y el que va a realizar esa prefiguración del suelo, a través de su competencia atribuida en la ley para clasificar, categorizar y calificar. El PTET ha habilitado tal posibilidad, pero su ejercicio se ha basado en otorgar aptitud zonal. Potestad bien clara, pues sin necesidad de especial hermenéutica sabemos lo que significa zonificar a los efectos de la determinación de un Núcleo Convencional, y clasificar el suelo, con la determinación de sus categorías, conforme dispone el artículo 49 y siguientes del TROTEN.

En definitiva, en contra de lo alegado, que el plan establezca la estrategia de perimetrar sendos núcleos convencionales (Puerto de Naos y Charco Verde) en la zona litoral, solo significa una posibilidad que debe materializar el PGO, de ahí las expresiones en la norma 11 del PTET que hacen referencia a una potestad, al utilizar el futuro "podrán", para expresar una posibilidad que deberá acotar el PGO, puesto que como la norma expresa no todo el espacio convencional tiene que estar clasificado de urbanizable no sectorizado turístico, ya que podrán existir espacios de suelo rústico dentro del núcleo convencional.

La siguiente cuestión del informe ha de ser también rechazada, pues se trata de considerar que la intervención del Cabildo en el PTET ya se ha producido y que en cualquier caso también se producirá en la tramitación del PGO, por lo que se ha de entender acomodado este a aquél, y por tanto a los intereses supramunicipales que es en realidad el motivo del preceptivo informe del citado artículo 69.1 del TROTEN. Se hurtaría así la verdadera función estratégica del Cabildo, pues a través de ese informe vinculante administra la **oportunidad y conveniencia** de introducir en el mercado suelo para desarrollo turístico, que no puede confundirse con la intervención genérica que el Cabildo tiene sobre un PGO, para velar por el cumplimiento del modelo previsto en el PTET.

Esos mismos argumentos conducirían a la inexistencia de graduación del desarrollo turístico convencional de todos los núcleos de la isla en que puede darse este desarrollo, desatándose los procesos de adquisición de derechos en el momento que se clasifique de urbanizable sectorizado ordenado.

Se quebraría la estrategia de oportunidad y conveniencia que debe ser considerada por el Cabildo, al poderse iniciar desarrollos de NTE-1 y NT-4, y las ACP, con simultaneidad según se aprueben los PGO revisados.

Respecto del contenido de la fichas del PGO, en la memoria y la normativa, donde se establecen aprovechamientos, áreas diferenciadas y dotaciones, debe entenderse como ejercicio justificativo de la viabilidad de estas actuaciones y a título de ejemplo, puesto que precisamente no debe existir ordenación detallada cuando el suelo no está ordenado. Hay que ceñirse, en cualquier caso, a las determinaciones de carácter estructural que vayan a servir de soporte a la sectorización de ese suelo.

Respecto de la petición de mayor edificabilidad, y la comparación extraída de los citados cuadros donde se muestran diferencias de edificabilidad sobre parcela neta, hay que decir que lo determinante es la intensidad bruta, o edificabilidad sobre el sector bruto ( $m^2$  edificables/ $m^2$  del sector), puesto que será la ordenación detallada la que producirá una determinada edificabilidad sobre parcela neta. No ha lugar al análisis e incorporación de pormenores de la ordenación, tablas y diseño detallado de la ordenación del sector, pues todo ello pertenece al proceso de sectorización y ordenación pormenorizada.

Y con este sentido de mayor cualificación del producto turístico, bien puede aceptarse una mayor edificabilidad, hecho que debe corresponder a un establecimiento que tenga el más alto nivel (5 estrellas). Se propone la siguiente formulación, en relación con las plazas alojativas en categoría de cinco estrellas: el factor 0,00025 multiplicado por el número de plazas sería la edificabilidad bruta ( $m^2$ edif/ $m^2$ suelo) que se podrá sumar a la dada para el sector.

Con el propio ejemplo de la alegación:  $E = 0,35 m^2/m^2$  establecida en el PGO, y 380 plazas (5 estrellas), resultaría  $0,00025 \times 380 = 0,095$ , entonces  $0,35 + 0,095 = 0,445 m^2/m^2$

Respecto de estos estudios que al respecto ya la propiedad viene desarrollando, es de valorar esa inquietud demostrativa de un claro objetivo promocional hotelero.

Las previsiones de carga alojativa y su territorialización están establecidas en el PTET. El número de plazas alojativas no es un valor explícito, pues resulta de conjugar los factores de diseño, edificabilidad y estándares. Hay una carga prevista para el núcleo NTE-1 de 3879 plazas, sin perjuicio de los traslados posibles. Es precisamente el proceso de sectorización el que atribuirá al concreto terreno los aprovechamientos edificatorios y alojativos, en principio sin más límites que los derivados de una estrategia insular cuya oportunidad y conveniencia, como se ha apuntado, es de entera competencia del Cabildo Insular.

Por lo argumentado, el conjunto de las peticiones han de ser rechazadas, sin perjuicio de la consideración de un aumento de edificabilidad.

**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, sin perjuicio de considerar cierto aumento de edificabilidad.

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

**Respuesta razonada:** Se propone la desestimación de la alegación porque no se exponen ni se encuentran argumentos de legalidad que amparen las pretensiones, en particular por su mayor trascendencia, no ha lugar a la clasificación directa del suelo turístico interior al núcleo convencional NTE-1, como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico. Debiendo el PGO definir estrictamente los parámetros estructurales que permitan realizar el proceso de sectorización.

Los fundamentos de la respuesta que se propone están amparados en el informe técnico/jurídico que se acompaña.

**RESOLUCIÓN PROVISIONAL:** La propuesta municipal es de ESTIMACIÓN conforme al acuerdo plenario de 5-3-2010. El acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010 **suspende la aprobación definitiva del PGO** para ese suelo urbanizable, hasta que la COTMAC resuelva la cuestión de la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados turísticos.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Doña Pilar Nieves Felipe Armas y otros

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4770

### Nº ORDEN

**0235**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de dos parcelas en San Nicolás, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.8) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M01). Alegan que en este terreno se encuentra una casa antigua, que les gustaría ampliarla por una cocina y un baño. Solicitan que se incluyan dos parcelas de 500 m<sup>2</sup> al Asentamiento Rural RAR-01.

Situación catastral: Polígono 4, parcela 126, superficie 5.145m<sup>2</sup>, suelo sin edificación  
Polígono 4, parcela 127, superficie 1.557 m<sup>2</sup> (con dos viviendas más anexos)

### 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 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, 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".

También, 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 las parcelas de referencia, la catastral 127 comprende las construcciones y huerta, de la cual unos 1000 m<sup>2</sup> están dentro del RAR-M01, el resto del terreno y la parcela catastral 126, 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 malpaíses lávicos del entorno y que se categoriza como RPP-1.8.

Por los datos y análisis realizado, la intervención sobre construcción antigua es posible y con más holgura dentro de asentamiento rural, como es el caso. Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-M01 se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y categorizado como rústico de protección paisajística.

Por lo expuesto no debe considerarse lo solicitado, de posibilitar que el RAR avance sobre la finca con valores agrarios y paisajísticos.

### 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 suelo una parte como asentamiento rural y otra como 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).

No procede la consideración de lo pedido, no hay argumento de legalidad para avanzar con el límite del RAR hacia el norte sobre espacio no edificado y con valores paisajísticos.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Marina Camacho Díaz

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4772
**Nº ORDEN****0236****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de tres parcelas situadas frente al parque Antonio Gómez Felipe, categorizadas como suelo urbano con Intervención Patrimonial: Acondicionamiento (P3). Manifiesta que los edificios tienen una antigüedad de 55 años. Indica que las naves no tienen interés arquitectónico, artístico o técnico, además se encuentran fuera de la alineación y ponen en peligro la vida de los peatones. Solicita eliminar la calificación de intervención patrimonial P3 y extender la calificación urbanística fijada para el resto de la vía, uso residencial en tipología semicerrada (CS), con dos plantas de altura.

Situación catastral: Referencia 5331514BS1753S0001KR - 5331515BS1753S0001RR - 5331517BS1753S0001XR, superficie 74 - 73 - 97 m2 respectivamente.

**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 esa zona de la carretera de Puerto de Naos y Parque Antonio Gómez Felipe, con 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 de eje que ya en ese punto tenía cierta desarticulación con la estructura central del casco, pero que era soporte de actividades comerciales, industriales y servicios propios de un suelo de la periferia, dinámica que con los años se ha ido consolidando. No resulta particularmente expresiva la fachada urbana que da a este eje viario, destacando precisamente ciertos elementos como los referidos en la presente alegación, representativos de una arquitectura funcional destinada a la industria y almacenaje, nacida en el primer tercio del siglo XX. Arquitecturas con valor de conjunto que son meritorias de seguir formando parte de la escena urbana, quizás con más derecho que los pseudo estilos del presente.

En particular ese conjunto de almacenes definidos por cubierta a dos aguas con cerchas de madera, muros de ladrillo y cubierta de teja plana, conforman una fachada que traduce esas pervivencias tipológicas con valor de conjunto, que hoy se debe poner en relación con un espacio más cualificado con el parque justo enfrente.

En los planos de ordenación O-8.4 (SISTEMA PLANIFICADO-USOS Y TIPOLOGÍAS) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente en ese tramo de fachada urbana de la carretera a Puerto de Naos, donde se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias. La alegación, que no abarca la totalidad de esos almacenes, atribuyen un escaso valor a ese patrimonio *al no contener el interés arquitectónico, artístico o técnico necesario para ello*.

Hay razones urbanas para mantener esos inmuebles e integrarlos en su entorno, con las operaciones de intervención urbana que sean necesarias.

La alegación dirige su petición a demostrar la inutilidad de tales construcciones y consecuentemente la posibilidad de demolición y nueva edificación con arreglo a las tipologías establecidas, *tercario comercial en tipología semicerrada*.

El nivel de intervención P3 (artículo P21 de la normativa) permite la acción rehabilitadora con ciertas posibilidades de intervención, bajo el concepto de acondicionamiento.

Se consideran pervivencias que representan aun valores para la colectividad. Son testigos históricos de un pasado reciente y aunque no son de especial valor, transmiten ciertos rasgos de ese pasado cercano y en particular de los inicios del desarrollo moderno del núcleo, si que en este caso quepa duda de la necesidad de 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. No se encuentran razones objetivas que lleven a la desaparición de estos vestigios históricos, y que conduzcan inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que suponen límites a la implantación de arquitecturas de sustitución.

**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.

**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 de esos inmuebles, pues no contribuiría a la cualificación espacial y a la consecución de objetivos de preservación de unidades con valor ambiental para su lectura futura.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Ralf Argin Nagel

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4773

### Nº ORDEN

0237

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de dos parcelas en Los Barros, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA1). Solicita que se incluya la totalidad de las dos parcelas al asentamiento rural, porque lo necesita.

Situación catastral: Polígono 20, parcelas 91 y 174, superficie 1.670 y 1.042 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 (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 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.

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-BA1 se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve que una parte de la parcela contiene edificaciones y otra parte de naturaleza agraria se encuentra vacía de edificación y da hacia las fincas agrarias que siguen al sur y oeste.

Procede revisar el fondo del asentamiento para ajustarlo mejor a las condiciones territoriales, pues no deben existir espacios netamente agrarios que se alejen de la vía estructurante que es el camino Los Barros.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo.

No se encuentran argumentos que amparen las pretensiones de la alegación, pues la razón de que "lo necesita" no dispone de fuerza legal bastante para sustentar lo pedido.

Por tanto, no solo no se va a ampliar el asentamiento como se pide, sino que en virtud del marco legal citado, hay que reducir lo que en principio se había propuesto.

### 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 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), 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 mantenimiento y recuperación, por lo que procede la reducción de la parte en RAR inicialmente prevista, quedando unos 1000 m<sup>2</sup>, el resto de parcela se ha de integrar al suelo rústico de protección agraria.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Celia Rodríguez Cruz

**REGISTRO:**

Nº ORDEN

 fecha 6-may-08  
 número 4774
**0238****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en Los Barros, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA1) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-1.1). Expresa su total rechazo y oposición contra la ubicación de la calificación de "espacio libre" en todo el frente de su propiedad, con unos 8 metros de profundidad. Alega que ahí hay un importante y costoso muro de piedra, pero que además esta zona mermaría el valor agrario, dado que la finca actualmente se encuentra en producción. Solicita que se suprime este Espacio Libre Público en frente de su propiedad, recomendando que se deban preservar de cualquier transformación este tipo de estructuras agrarias, que han ido configurando las características propias de los asentamientos rurales.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 339, superficie 10.759m2.

**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. 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.

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-BA1 se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve la naturaleza agraria de la finca, en cultivo, y que la razón de la parte propuesta en asentamiento rural ha sido por coherencia con las fincas lindantes, las cuales a su vez sufren modificación por motivo de otras alegaciones. Además, cierto es lo expuesto en la alegación, de protección del patrimonio agrario, y que mejor forma sino incluirlo en categorías que protejan la agricultura. También cuestiona la zona verde, aunque parece desconocer que existe obligación legal de dotar el asentamiento de zonas verdes o equipamientos.

Por lo expuesto procede revisar el fondo del asentamiento para ajustarlo mejor a las condiciones territoriales, pues no deben existir espacios netamente agrarios que se alejen de la vía estructurante que es el camino Los Barros.

Puede eliminarse la zona verde, pero a costa de reducir la parte que queda en asentamiento, que dadas las características agrarias de la finca, deberá ser una parcela de tamaño mínimo en el primer bancale que da a la vía.

Asimismo, nada obsta para que una parcela quede dividida en más de una categoría de suelo. Por tanto, no solo no se va a ampliar el asentamiento como se pide, sino que en virtud del marco legal citado, hay que reducir lo que en principio se había propuesto.

**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, en lo referente a la eliminación de la zona verde. Por **razones de legalidad** parte de la parcela deberá incorporarse al suelo rústico de asentamiento agrícola limítrofe, modificación que se entiende que **NO** supone 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, pues se ajusta 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. Procede la eliminación de la zona verde inicialmente prevista, lo cual impone un reajuste de la parte en asentamiento rural, con reducción para dejar solamente una parte de parcela con tamaño mínimo, el resto de finca estará integrado en el asentamiento agrícola limítrofe.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se mantiene la propuesta de **ESTIMACIÓN PARCIAL**, aunque por razones de legalidad ahora se aprecia que no se sustenta la propuesta de categorización como RAA del suelo agrario limítrofe, que deberá ser protección agraria, así que la finca quedará en la unidad RPA-2.4. 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 Francisco Montes de Oca Acosta, en representación de  
 "La Comunidad de Herederos de Don Antonio Acosta Pérez"**

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4775

**Nº. ORDEN****0239****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en la calle Amas nº 22, calificada la vivienda en nivel de intervención patrimonial "P3", y afectando el suelo libre con "N", no aprovechable. Alega que no se encuentra justificación alguna para tal hecho, al contrario se ha observado que todas las parcelas de la manzana tienen aprovechamiento de una o dos plantas. En cuanto al nivel de intervención patrimonial manifiesta que la vivienda carece de valores históricos o antigüedad necesaria para su protección. Solicita que se otorgue aprovechamiento urbanístico y que se elimine el grado de protección de la vivienda.  
 Situación catastral: Referencia 4237614BS1743N0001QG, superficie 394m2.

**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, ya debilitados, en esta zona de la calle Armas, por la transformación urbanística hacia una vía con una función estructurante principal y que ha supuesto la pérdida de parte del patrimonio de inmuebles con rasgos de arquitectura tradicional.

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.

En detenido análisis se comprueba que la edificación en cuestión, compuesta de un solo cuerpo en una planta, es una construcción que no dispone de rasgos tradicionales, arquitectura sin especial significación surgida en esta calle de ensanche de trama antigua sobre los años 60 del pasado siglo. La propuesta que se ha hecho en el PGO con cierto grado de protección, lo ha sido en realidad por esa representatividad de una época, vivienda en tipología de ciudad jardín, aunque esa tipología edificatoria no es consecuente con la estructura urbana. Ciertamente es un hecho aislado sin especiales aportes al paisaje urbano, sustituible por determinaciones de ordenación que completen la manzana con igual tipología.

No obstante si es posible dar una determinación cualitativa, pues dada la forma de la parcela, existe una profundidad por la calle Alfredo Kraus de unos 22 m en la parte más al naciente, con existencia de elemento arbóreo. Procede disponer una franja ajardinada de unos 6x13 m a lo largo de la calle, hacia donde daría la edificación.

En este contexto, el argumento de preservación se ha vuelto extremadamente débil, pues nada obsta para que en su lugar se emplace una edificación con buen encaje urbano.

Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P3 prevista inicialmente en el PGO, tal como pide la alegación, estableciéndose un espacio de jardín hacia la calle Alfredo Kraus.

**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. 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 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 eliminación de la protección patrimonial y establecer la ordenación de la parcela con la misma tipología cerrada y dos plantas del resto de la manzana. La consideración de lo pedido es parcial toda vez que se propone disponer una franja ajardinada hacia la calle Alfredo Kraus.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

Doña Maura Rodríguez Brito y Don Emilio Simón Rodríguez

REGISTRO: N° ORDEN

fecha 6-may-08  
número 4776 **0240**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de varias parcelas en Bungalows Tajuya, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-TJ4) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.2). Argumentan que la parte de su propiedad, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola, no tiene valor agrario, y que además pertenece a una misma propiedad. Dado que tiene frente a un viario estructurante, solicitan que categoricen la totalidad de sus parcelas como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-TJ4.

Situación catastral: Referencia 6611808BS1761S0001FB - 6611809BS1761S0001MB - 6611825BS1761S0001ZB - 6611812BS1761S0001MB, superficie 1.419 - 1.739 - 1.800 - 1.000 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 (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.

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.

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-TJ4 se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido pone de relieve la naturaleza paisajística de la finca, más que agraria, pues el abandono secular y las partes rocosas hacen que disponga de esos valores principalmente en la zona que se ha categorizado como asentamiento agrícola unos 2500 m<sup>2</sup>, pues en asentamiento rural ya dispone de dos partes con unos 3300 m<sup>2</sup>.

Justamente lleva razón la alegación sobre la carencia de valor agrario, lo que no conlleva necesariamente que deba estar en RAR. Por morfología de borde, esa parte en RAA y con valores paisajísticos debería estar comprendida en el RAR. La solución que se arbitra es incluirla como espacio preservado, tal como el PGO lo define, y asimismo, regularizar la parte que da a la vía estructurante con aporte de viario para efectuar giro y franja de zona verde.

### 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, incluyendo la parcela en RAR, pero arbitrando soluciones estructurales no pedidas.

Modificación que **NO** supone 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, pues se ajusta 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. Hay argumentos de legalidad para incluir la parcela en asentamiento rural, preservando de intervención una parte. Arbitrando solución de cara a la conexión con el viario estructurante, disponiendo sendas zonas de espacio libre. Esa propuesta se considera equilibrada entre el aprovechamiento posible, la preservación de ciertos espacios y las obligaciones de equipamiento.



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

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
 número 4777

**Nº ORDEN****0241****PERSONA O ENTIDAD:****Doña Maura Rodríguez Brito****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de varias parcelas en La Laguna, categorizada como suelo urbano. Se ha identificado la imposición de una carga viaria de tal manera que deja sin posibilidad edificatoria. Argumenta que aunque se entiende que el PGO prioriza la mejora de las plataformas existentes "sobre la plataforma o instalación de nuevas infraestructuras", y no se entiende el especial interés para esta vía, enlazando la zona oeste con el este del casco. Solicita que se elimine el viario existente en la parcela de referencia y se deje libre de cargas de cualquier naturaleza.

Situación catastral: no se aporta.

**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 (DOG). Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por 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 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. La parcela está en 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, en parte ya conseguida por las mejoras en la vía LP-213, a la que da la parcela. La calle proyectada y que afecta a la parcela en cuestión, forma parte de un eje este-oeste que va a posibilitar otra organización funcional del tráfico, con el objetivo de mejorar el entorno de la Plaza.

En el capítulo 5.1 (SISTEMA DE NÚCLEOS) de la memoria de ordenación se expresa la justificación de tal viario, como alternativa de circulación para el eje de Tzacorte, que supone aliviar el tráfico en el tramo junto a la Plaza.

Por tanto se propone mantener como opción de mejora de movilidad a través del casco de La Laguna, pero es que además no parece muy desacertada la propuesta ya que no existen más alegaciones que pongan en cuestión este trazado.

Ese pequeño tramo que la alegación cuestiona, está en suelo urbano consolidado, dando acceso al suelo urbanizable sector G2S1.

El análisis parcelario no concuerda con las trazas definidas por las fincas existentes, a tenor también de lo que expone la propiedad lindante por el norte (alegación 339). No obstante puede deducirse que ambas parcelas resultan afectadas por la vía, con más descompensación en la parcela referida en la presente alegación y que debería corregirse por equilibrio de cargas, por lo que se propone corregir la afección del trazado entre las dos parcelas, en la medida que los aspectos técnicos lo permitan.

**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 de eliminar la vía, sino de compartir la afección. 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 rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. No hay argumentos que amparen lo pretendido, de eliminar ese tramo de vía por afectar a su parcela, pues queda justificada por planteamiento del modelo de núcleo, tal que con la ordenación propuesta se mejora la movilidad y se consigue dar estructura urbana. Hay argumentos para no eliminar la vía, no obstante se rectificará su trazado para compartir cargas de afección.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**D. Francisco Montes de Oca Acosta, en representación de**  
**D. José Carrillo Kabana**  
**D<sup>a</sup>. Patricia Pintado Mascareño**  
**D<sup>a</sup>. Maria Belén Pintado Mascareño**  
**D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> de Los Ángeles Pintado Mascareño**  
**D<sup>a</sup>. Nieves Millán Kabana**

REGISTRO: N.º ORDEN

fecha 6-may-09  
número 4778

**0242****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarias de dos parcelas en Los Barros, zona El Sargento, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alega que dicha finca colinda en sus extremos con suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural, y no aparece justificada la categorización de RPA. Además precisa: Las parcelas por sus dos extremos están conectadas al viario estructurante; es perjudicial que a las parcelas colindantes se otorgan rendimientos o derechos edificatorios; se admiten sistemas generales en suelo rústico, citando el Art. 67 y 25.1 TRLOTENc; el lugar donde están ubicadas las parcelas es estratégico para el crecimiento de la ciudad. Solicita que se categoricen dichas parcelas como suelo Rústico de Asentamiento Rural o subsidiariamente como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.  
Situación catastral: Polígono 19, parcelas 234 y 236, superficie 12.625 y 16.607 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 (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 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 los asentamientos rurales RAR-BA1 y RAR-BA2 se consideran ajustadas a la normativa descrita. En este caso, un análisis detenido no aporta argumento para que las fincas descritas en la alegación se incorporen a un asentamiento rural o subsidiariamente a un asentamiento agrícola como pide la alegación, pues las parcelas constituyen una finca agrícola de primor, con casi 3 has de plátanos, un magnífico exponente de espacio netamente agrario.

Se alude al perjuicio que soportan respecto de parcelas colindantes, que disponen de aprovechamiento edificatorio y usos que entienden vedados para el suelo rústico de protección agraria (RPA). Ciertamente hay diferencias en la utilización del territorio, lo cual no es más que una cuestión de ley, pues el suelo urbano es reglado y no podría abarcar este espacio agrario. El suelo urbanizable obedece a una necesidad debido al crecimiento previsto, que no es el caso. El suelo rústico obedece a los valores intrínsecos que puedan reconocerse, con específicas condiciones cuando se trate de asentamiento. Para el caso que nos ocupa, un espacio de tan nitida condición agraria no puede tener otra correspondencia que *suelo rústico de protección agraria*, por la definición dada en el artículo 55.b.1 del TROTEN. De todos modos no hay solamente limitaciones, pues se pueden desarrollar multiplicidad de usos, construcciones e instalaciones, en suelo RPA, incluso potenciados con la reciente ley de medidas urgentes 6/2009. 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. Aunque la delimitación del RAR-BA2 está relativamente cerca, no ha lugar a un estiramiento de este asentamiento 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 rústico de protección agraria (RPA) de la finca descrita en la alegación y su entorno.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Julio Pérez Díaz

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4779

### Nº ORDEN

**0243**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque en el Callejón de la Gata, categorizada en parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.3) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.2), donde se encuentra una vivienda. Argumenta que dicha vivienda se quedaría con esa categorización fuera de ordenación, por lo cual solicita que le categoricen la totalidad de su propiedad como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.

Situación catastral: Polígono 11, parcela 363, superficie 3.851m<sup>2</sup>.

### 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 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".

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 malpaíses 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.

La parcela catastral citada (363) no tiene exacta correspondencia con la realidad física, puesto que ésta ya se encuentra afectada por instalaciones y construcciones pertenecientes a la parcela y vivienda lindante por el norte. Procede ajustar el límite del RAA estrictamente a la parcela con vivienda y demás instalaciones, al norte de la señalada en la alegación. Todos los terrenos hacia el sur hasta lindar con el RAR-T04 deberían permanecer como espacio con valores ambientales. No se encuentran razones objetivas que amparen una ampliación del asentamiento agrícola avanzando sobre el RPP, mermando los valores ambientales del área.

### 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 de categorizar la parcela como RAA, sino ajustando a los valores reales la categoría de RPP. Las rectificaciones propuestas NO suponen 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). No hay argumento que motive la redelimitación del asentamiento agrícola abarcando la parcela en cuestión, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden paisajístico, 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. En todo caso, se procederá al ajuste más estricto a los valores reconocibles, con rectificación del límite sur del suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA), que es el límite norte del suelo rústico de protección paisajística (RPP).





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Argeo Manuel Marín León

### REGISTRO:

fecha  
número

6-mar-08  
4780

Nº ORDEN

0244

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en el camino Arocha, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alega que la parcela reúne los requisitos para ser categorizada como asentamiento Agrícola o Rural, argumentando que colinda con un asentamiento rural y con un camino estructurante, lo que permitiría la categorización como asentamiento agrícola. Apunta que el perjuicio es máximo, ya que el PGO otorga rendimientos o derechos edificatorios a las parcelas colindantes, y que en la parcela en cuestión se encuentra una vivienda de 105 m<sup>2</sup>. Solicita que se categorice dicha propiedad como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-PDR3, o subsidiariamente como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-1.3.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 214, superficie 4.513m<sup>2</sup>.

### 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.

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.

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*.

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.

Hay argumentos para categorizar parte de la finca como suelo rústico de asentamiento, por existir un proceso de edificación residencial, con "vivienda" vinculada a explotación agrícola, aunque constituye la finca un espacio intensivo agrario.

De todos modos no es, como en otras alegaciones se ha dicho, condición suficiente la existencia de vivienda para su categorización como asentamiento. Bien es cierto que en detenido análisis se llega a la conclusión de que pudiera formar parte del asentamiento RAA-1.3 próximo más abajo, no obstante la posición de las construcciones (finca de la alegación y otra lindante por abajo o sur) junto al camino Arocha, hace que estén bien articuladas con el asentamiento rural RAR-PDR3, por lo que se propone integrar una franja de esas fincas y sus construcciones a dicho RAR.

### 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 categorizar la finca como RAR.

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, proponiendo que una franja que comprende esta finca y la lindante por abajo, dando al camino Arocha, se integre en el asentamiento rural que está al otro lado de esta vía.



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

## REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4781

## Nº ORDEN

0245

## PERSONA O ENTIDAD:

Don Carlos Martín Fernández

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de dos parcelas en el Las Manchas, categorizadas como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.9). Alega que según Art. 55 c) y 66.7 del TROTEnc de la DGO-64, la finca cumple todas las exigencias para ser categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural. Argumenta que la parcela se encuentra entre asentamientos rurales, por lo que no parece justificada dicha categorización. Solicita que se le otorgue la categorización de suelo Rústico de Asentamiento Rural o Agrícola, y subsidiariamente que se mantenga la categorización de Rústico de Protección Paisajística por sus rendimientos turísticos indicados en las normas del PGO y para la posibilitar la realización de *sistemas generales*.  
Situación catastral: Polígono 4, parcelas 317 y 318, superficie 6.611 m2 y 3.806 m2.

## INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

El PGO ha delimitado los asentamientos rurales y agrícolas de conformidad con las exigencias del TROTEnc (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 TROTEnc: 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 TROTEnc, "...para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos".

La parcela de referencia y su entorno constituye un área extremadamente sensible, por sus valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con escasa antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. Paisaje de gran fuerza expresiva debido a los malpaíses lávicos que lo conforman, donde las pervivencias agrarias se manifiestan con cierta debilidad por el abandono de la actividad, que en el área es principalmente viñedos. La alteración que sobre estos suelos se puede ejercer ha de ser de mínima transformación, evitando en buena medida cualquier modificación de esa geomorfología lávica. El extremo norte de la parcela está afectado por lavas del volcán San Juan (1949) y queda categorizado como suelo rústico de protección natural (RPN).

La cita de los artículos 25 y 67 del TROTEnc refiriéndose a los sistemas generales no es apropiada, pues no concuerda con la definición de sistema general (a estos efectos Anexo de conceptos del TROTEnc), en cualquier caso parece referirse a las actuaciones de interés general. Ya en la matriz de usos de la propuesta de PGO se recogen como compatibles determinadas actividades y construcciones, en particular en esta unidad territorial, que la alegación no cuestiona.

No se encuentran razones objetivas que amparen una categorización y regulación de usos distinta a la planteada por el PGO para esta unidad territorial.

**PROPUESTA:** Recomendación de **MANTENER** 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, que aunque no es la demanda principal de la alegación, subsidiariamente se pide lo que ya el plan contempla.

## PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

## Respuesta razonada:

La demanda principal de la alegación 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 (TROTEnc) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). No hay argumento que motive la redelimitación del suelo rústico de protección paisajística para dejar paso a categorías no ambientales como asentamientos, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden paisajístico. Por tanto la parcela deberá permanecer en suelo rústico de protección paisajística por disponer de esos valores en relación a la singularidad del espacio en parte natural y antropizado de antiguo, seminaturalizado por abandono, corresponde esta parte a la subsidiaria petición de la alegación.



Plan General de Ordenación  
INFORME DE ALEGACIONES

## PERSONA O ENTIDAD:

Don Carlos Martín Fernández

REGISTRO: N.º ORDEN

fecha: 6-may-08  
número: 4782

0246

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Expone que es propietario de una finca en Las Manchas, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.14). Alega que en dicha finca tiene concedida la calificación territorial para la instalación de un parque fotovoltaico. Aporta copia de la calificación del Cabildo (4.197/ Diciembre 2.006) y certificación de vigencia. Dado que no está justificada dicha categorización que además no permitiría la instalación, solicita que se categorice dicha finca como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola. Situación Catastral Pol. 3, parcela 501, superficie 13.460 m<sup>2</sup>.

## 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 higuierillas, comicales 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 (106) 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 aportan documentos referentes a la instalación de un parque fotovoltaico, aunque no forma parte expresa de la petición.

Procede considerar lo solicitado para la categorización de la parcela, la parte hoy removida con roturaciones e implantación de construcciones deberá ser suelo rústico de protección agraria, donde se podrá instalar la planta fotovoltaica, uso expresamente regulado y admitido por la reciente ley territorial 6/2009 de medidas urgentes. Como protección paisajística quedaría la parte de finca que permanece en estado seminatural.

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

## 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, 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). 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. Por los argumentos expuestos no es posible atender a lo que la petición concreta, que es la categoría de asentamiento agrícola para toda la finca, aunque se posibilita atender el fondo de la alegación, la instalación fotovoltaica, por lo que procede la estimación parcial de la misma.

**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-1.4 y RPP-1.12. 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 Amable A. del Corral Acosta  
Doña Nieves M<sup>a</sup> A. del Corral Acosta

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4783

### Nº ORDEN

0247

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone dos asuntos:

1º - que son propietarios de un inmueble sito en la C/. La Pasión, conocido por "Taller Mecánico de Miguel Ángel Suárez Gómez", clasificada como suelo urbano y calificada con el nivel de intervención patrimonial P4, y el resto del solar sin aprovechamiento urbanístico (N). Alegan que con esta calificación se pierde totalmente la alineación de fachadas de la C/. Pasión al tratar de mantener una edificación relativamente antigua (55 años), que a su criterio carece de todos y cada uno de los valores que contempla el PGO, y que significa un grave perjuicio económico para sus propietarios. Solicitan que se retire dicha calificación "P4", permitiendo el uso residencial en tipología semicerrada y dos plantas.

2º - que el primer compareciente es además copropietario de un inmueble sito en la Calle Armas, 70, clasificada como suelo urbano y afectada por una calle de nueva apertura. Alega que con el paso de tiempo ya estaba afectada por varias cesiones gratuitas, y que partiendo de la superficie original a lo que ahora le quedaría, va a perder un 65,55 % del solar. Argumenta además que a unos 63 m de distancia se ha previsto otra calle de mayores dimensiones y que por lo tanto no hay justificación de abrir dicha calle que pasa por su finca. Solicita que se suprima dicha vía al entender que carece de sentido y operatividad.

Situación catastral .

1º 5036514BS1753N0001ZL, superficie 265 m2

2º 4340705BS1744S0001SJ, superficie 450 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.

Respecto de la parcela y construcción en la calle La Pasión, el emplazamiento es en una zona singular del centro del casco urbano, con pervivencias de mucho interés, no en esta propia calle, sino las edificaciones lindantes por el norte que dan a la calle Tanausú, que son interesantes ejemplos de arquitectura, con valores de orden ambiental.

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, muy en especial en esta zona centro, donde se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estos rasgos, así como en la memoria del PGO. Hay pervivencias cuya eliminación o mantenimiento plantea serias dudas, cuando se aprecien ciertos 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 para taller que no dispone de rasgos tradicionales, arquitectura funcional sin especial significación. La propuesta que se ha hecho en el PGO con cierto grado de protección (P4), lo ha sido por un aspecto formal un tanto singular para el lugar de emplazamiento, con bastante voluntarismo. En detenido análisis y en virtud de los datos aportados en la alegación, realmente se han sobre valorado sus condiciones formales y singularidad. Así que 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 contribuya a mejorar la fachada urbana de la calle La Pasión en ese punto de encuentro con la Avda Carlos Francisco. Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P4 (remodelación) prevista inicialmente en el PGO, aunque en contra de la alegación, se ha de establecer la tipología abierta en bloque (AB) para toda la parcela, igual que la lindante por el oeste, lo que contribuye a mejorar el paisaje urbano de esa calle.

Respecto del solar situado en la calle Armas, que se encuentra en buena parte afectado por una nueva calle, esta se justifica como solución urbanística del ámbito G1A6. No procede su eliminación, la vía se encuentra ajustada a la edificación del poniente, que a pesar de ser un garaje de una planta, forma parte integrante de la vivienda, y resulta poco justificado afectar esa construcción, con un añadido de dificultad para la ejecución de esa nueva calle. Para compartir las cargas de esa vía, siempre se podrá recurrir a institutos de equidistribución (delimitando un ASUC) o simplemente a la compensación prevista en la norma P66.

### 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. 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 la eliminación de la protección de la construcción en calle La Pasión, aunque con tipología (AB) similar a la parcela lindante por el poniente. Respecto del solar en la calle Armas, no procede eliminar la vía ni ajustes hacia el poniente.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Carlos Martín Fernández

REGISTRO: Nº ORDEN  
fecha 6-may-08  
número 0248

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Las Manchas, categorizada como suelo Rústico en Protección Paisajística (RPP-2.9). Alega que según Art. 55 c) y 66.7 del TRLOTENC de la DGO-64, la finca cumple todas las exigencias para ser categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola. Argumenta que la parcela se encuentra colindando con una parcela en asentamiento rural, por lo que no aparece justificada dicha categorización. Solicita que se le otorgue la categorización de suelo Rústico de Asentamiento Rural o subsidiariamente suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.  
Situación catastral Pol. 3, parcelas 639, 640 y 643, superficies 785 m<sup>2</sup> – 1.904 m<sup>2</sup> y 3.374 m<sup>2</sup>, 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 (RAR).

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.

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*.

Por otra parte, 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".

También, 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-M02 para la zona, se consideran ajustadas en general a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria y paisajística, dentro de un suelo categorizado como rústico de protección paisajística (RPP-2.9). Otras alegaciones han motivado que ese entorno esté categorizado de protección agraria, lo que no puede darse con la parcela de referencia, pues la apreciación de los valores presentes lleva a una categoría de protección ambiental, sin perjuicio de la posibilidad de recuperación agraria como espacio antropizado de antiguo.

La observación más precisa del lugar lleva a la consideración de que la propuesta del PGO está notablemente ajustada a esa realidad, por lo que no debe considerarse lo solicitado, la inclusión de las fincas en RAR o en RAA.

**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 conjunto de las parcelas citadas 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).

No procede la consideración de lo pedido, porque no se encuentran ni se aportan argumentos de legalidad para que ese conjunto parcelario se categorice como suelo rústico de asentamiento rural o asentamiento agrícola.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

### PERSONA O ENTIDAD:

Don Francisco Rodríguez Hernández

### REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4875

### Nº ORDEN

0249

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Camino Arocha, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alega que según Art. 55 c) y 66.7 del TRLOTENC y la DGO-64, la finca cumple todas las exigencias para ser categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola. Argumenta que la parcela se encuentra colindando con áreas categorizadas como asentamiento rural o agrícola, por lo que no parece justificada dicha categorización. Manifiesta que sobre dicha parcela existe una vivienda de 102 m<sup>2</sup>, aportando certificación de prescripción urbanística. Solicita que se le otorgue la categorización de suelo Rústico de Asentamiento Rural o subsidiariamente suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.

Coincide con alegación nº 244, pero otro propietario.

Situación catastral Pol. 19, parcela 214, superficie 4.513 m<sup>2</sup>, 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. 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.

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.

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.*

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.

Hay argumentos para categorizar parte de la finca como suelo rústico de asentamiento, por existir un proceso de edificación residencial, con vivienda vinculada a explotación agrícola, aunque constituye la finca un espacio intensivo agrario.

De todos modos, como en otras alegaciones se ha dicho, no es condición suficiente la existencia de vivienda para su categorización como asentamiento. Bien es cierto que en detenido análisis se llega a la conclusión de que pudiera formar parte de dicho asentamiento RAA-1 3, no obstante la posición de las construcciones junto al camino Arocha, hace que estén bien articuladas con el asentamiento rural RAR-PDR3, por lo que se propone integrar una franja de esas fincas a dicho RAR, que recoja estrictamente las construcciones.

Se presenta esta alegación como propiedad de dicha finca (parcela 214), con una vivienda de 102 m<sup>2</sup>, aunque es obvio que lo presentado como vivienda es una caseta de finca, con incumplimiento de condiciones de habitabilidad para poder constituirse en vivienda. Además la misma parcela (alegación 244) se presenta a otro nombre, también mencionando vivienda de 102 m<sup>2</sup>. Se expone la contradicción sin que ello tenga repercusión en la solución propuesta, de considerar esa franja que abarque esta construcción y una vivienda existente en la parcela por abajo (sur), integrándose en el asentamiento RAR-PDR3.

### 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 categorizar la finca como RAR.

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, proponiendo que una franja de esas fincas dando al camino Arocha se integre en el asentamiento rural que está al otro lado de la vía.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Julio Padrón González

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4786
**Nº ORDEN****0250****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Campitos, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.17) y afectada por el trazado de la vía de nueva apertura Todoque – Tajuya. Alega que dicha vía pone en peligro una pequeña construcción rural y divide su terreno en dos, y que además el desnivel hace prácticamente imposible el trazado propuesto. Ofrece colaboración proponiendo que se traslade la vía hacia el borde Oeste de su finca, que significa mejor sustento y menos gastos a la hora de realizar dicha vía, se mantiene la estructura de propietarios y fincas, y el compareciente renuncia a cualquier indemnización que podría haber dado lugar.

Situación catastral Pol. 9, parcela 178, superficie 15.580 m2, suelo con pajero de 23 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.

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 establece ningún condicionante sobre la vía.

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. Ya desde el Avance del PGO se plantearon sugerencias de eliminación, y de alejamiento a viviendas, lo cual fue estudiado y atendido en lo técnicamente posible.

La propuesta que el PGO ha presentado en la aprobación inicial, se encuentra ajustada al interés general y teniendo en cuenta el medio por donde discurre. En base a otras alegaciones se ha estimado procedente algunos ajustes que eviten afecciones al medio agrario más productivo.

La traza de la vía es muy precisa, dispone de una calzada de 7 m y arcenes, no obstante el concreto proyecto podrá realizar ajustes para mejor adecuación e integración en el territorio, debiendo evitar los cruces a nivel con el sistema de caminos.

En cualquier caso, en base a los argumentos de la alegación, se ha realizado un detenido análisis del lugar y cabe ajustar la traza prevista a las condiciones del terreno, aunque no puede supeditarse el trazado a razones parcelarias, en la medida de lo posible se debe mantener alejada de las construcciones existentes.

Hay argumentos de legalidad que amparan la modificación de la traza para un mejor ajuste al territorio.

**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 mejor adecuación territorial y ambiental.




**AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**
**Plan General de Ordenación  
INFORME DE ALEGACIONES**
**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Aurellano Medina Estévez

**REGISTRO:**
 fecha 6-may-08  
 número 4787
**Nº ORDEN****0251****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Todoque, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.5). Solicita que se categorice la vía de acceso a su parcela siguiendo los criterios de categorización que recoge el documento del PGO.

Situación catastral Pol. 6, parcelas 69 y 70, 1.192 m<sup>2</sup> y 3.909 m<sup>2</sup>, respectivamente.

**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 (DOG). Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por 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.

En el plano O-15.3 (SISTEMA TERRITORIAL-ASENTAMIENTOS RURALES) se muestra con detalle que existe, en la zona donde están las parcelas de referencia, una vía (4º nivel) que enlaza con el camino Pastelero y es estructura del RAR-T04. La alegación hace referencia a dicha vía o pista que termina como tal elemento estructurante unos 35 m antes de la finca de referencia, que se encuentra emplazada enteramente en asentamiento agrícola (RAA-4.5).

Si bien la alegación no aporta datos que argumenten la necesidad de extender el viario estructurante hasta su finca, se constata que la pista da acceso a esas parcelas, por lo que tiene lógica que ese carácter de vía tenga su final en dicha finca.

Procede por tanto extender la vía de 4º nivel prevista en el PGO, a través de pista existente, hasta la finca descrita en la alegación, resolviendo un viradero final.

**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, extendiendo el carácter de la vía. 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. Hay argumentos que amparan lo pretendido, de extender ese tramo de pista (lado sur camino Pastelero) hasta que tenga su final en la finca de referencia.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Juan José Padrón González

**RÉGISTRO:**Fecha 6-may-08  
Número 4788**Nº ORDEN****0252****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Tajuya, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.1). Solicita la posibilidad de *edificar un establecimiento turístico de alojamiento limitado, ligado al cultivo del aguacate*.

Situación catastral Pol. 14, parcela 763, superficie 6.502 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.

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".

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 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 ha evolucionado por seminaturalización, aunque la finca ha sido removida con fines agrarios, lo cual no resulta incompatible con la categoría de protección paisajística. La parcela no puede ser absorbida por el asentamiento agrícola lindante (RAA-3.2), no se encuentran razones objetivas para ello.

En la matriz de usos se admiten los establecimientos turísticos alojativos, que es lo pedido. No estaba previsto en el PGO la transformación del territorio en esa unidad para la creación de nuevos espacios agrarios, sino el mantenimiento de la fisiografía de los terrenos, sin embargo, ya que la finca se ha obtenido por roturación y abancalamiento (clave PA5), no admitida en esa unidad RPP-2.1, se propone modificar y establecer que resulte compatible el mantenimiento del uso (M).

En el análisis detallado de la unidad RPP-2.1 se ha comprobado la necesidad de redelimitarla para incluir terrenos con los mismos valores.

**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 establecer compatibilidad para el mantenimiento (M) del uso de roturación y abancalamiento. 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, con ajuste 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). Lo pedido respecto al uso turístico, ya se contempla en el PGO para esa unidad territorial. La existencia de finca agraria obtenida por roturación y abancalamiento no es argumento que desvirtúe la categorización como protección paisajística, que lo es por las características fisiográficas de los terrenos. Por otra parte, no es motivación para incluir la parcela en el asentamiento agrícola lindante por el oeste. Se ha de tener en cuenta para su rectificación, que ese uso de finca agraria debe tener la consideración de mantenimiento del uso (M), porque preexiste y puede mantenerse en situación de compatibilidad.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Alberto Morera de Paz, en representación de  
Doña Betina Yvonne Kastner  
Don Reinhard Wolfgang Kastner

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
número 4789

**Nº ORDEN****0253****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una finca en Hoyo de Las Norias, categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística. Alegan que no se ha apreciado adecuadamente la situación preexistente, estando dentro de un núcleo de población consolidado, contando en su perímetro al menos 15 viviendas. La parcela y edificaciones a los lados reúnen condiciones para estar en el RAR-M03. Hay acceso rodado hasta la finca.

Situación catastral Pol. 3, parcela 846, superficie 4.754 m2 según nota catastral aportada, según catastro actual 5.000 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.



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.

■ estado actual

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 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 naturales, paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos, un espacio con naturalidad y con cierta antropización histórica que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan. Paisaje de gran fuerza expresiva debido a los malpaíses lávicos, donde las pervivencias agrarias se manifiestan con cierta debilidad por el abandono de la actividad, en el área principalmente viñedos. Circunstancias que permanecían muy intactas hasta los procesos de ocupación con construcciones para la residencia.

**Vuelo**  
Fecha: 18/10/1998  
Escala: 1:1000  
Isla: Las Palmas  
Pasado: 2012-01  
Fotograma Escaneado: 205\_18\_01\_03397

**Acciones**  
Imprimir

**Leyenda**  
Ubicación aproximada

**Vuelo**  
Fecha: 19/03/2006  
Escala: 1:8000  
Isla: Las Palmas  
Pasado: 0019  
Fotograma Escaneado: 067\_18\_01\_0019\_2621

**Acciones**  
Imprimir

**Leyenda**  
Ubicación aproximada





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



Dice la alegación que HAY ACCESO, pero los caminos, pistas y demás en suelo rústico no tienen la función o "sana lógica" para dar "virtualidad práctica al uso poblacional de la zona...", pues son elementos vertebradores que dan accesibilidad al territorio, primordialmente para posibilitar el desarrollo de la actividades propias del medio rural o natural, donde la vivienda no es precisamente el uso que la ley fomenta para su implantación en ese medio, aunque lo admite en restrictivas condiciones.

Primeramente habrá que razonar si los valores atribuidos a esa área para motivar la categorización de protección paisajística, tienen hoy plena validez. En general la zona es exponente de malpaíses lávicos que van desde la más alta naturalidad (al norte lavas volcán de San Juan), a mantos no históricos muy conservados, en otros casos degradados por construcciones o por sorribas para cultivos. Precisamente la parcela en cuestión se encuentra situada en un veril o promontorio que cae hacia el denominado Hoyo de Las Norias, donde comienza el espacio platanero, no habiendo sido afectada por ese intenso proceso de transformación territorial, presentando hoy altos valores de naturalidad por ser malpaíses poco degradados colonizados por retamar, facies rupícolas y comunidades liquénicas. Sobre estos suelos se ha producido la ocupación de la línea de construcciones donde se encuentra la parcela en cuestión. Hacia el naciente comienza un terreno en suave pendiente dominado por una caracterización fisiográfica de espacio antropizado de antiguo, con restos de viñedos, aunque casi en total abandono. Las edificaciones han sido actuaciones perturbadoras de la naturalidad de ese espacio, pero más daño se haría de continuar con tal degradación. Por tanto los valores de orden ambiental siguen dominando el espacio, lo que conduce a la aplicación de las previsiones legales, esto es, la categorización como suelo rústico de protección paisajística.

La presencia de la pista de acceso es la anécdota que acompaña a la implantación residencial, pues partiendo de lo que si era antiguo camino este-oeste, se dirige en sentido norte-sur la pista que sirve a las edificaciones que a ella se alinean (cota 370 m). Nótese que son tres construcciones que se implantan con posterioridad a la ley del territorio (9/1999), lo que hace suponer que disponen de Resolución de la DGU in extremis.

La alegación hace un esfuerzo por entender englobadas estas edificaciones con el conjunto que a más de 140 mts (a partir de la cota 395 m) el PGO ha previsto como RAR-M03, delimitación que recoge un conjunto de viviendas que cumplen para estar categorizadas como asentamiento rural, entre otras condiciones, las previstas en el PTET de ocho viviendas y densidad de 3 viv/ha, y las normas citadas que exigen una delimitación estricta del perímetro edificado. No puede entenderse que con semejante vacío territorial en medio (por lo menos 4 has) se pueda pensar en englobar estas construcciones aisladas situadas a poniente.

Las expectativas creadas, como dice la alegación, no pasan de ser posibilidades o esperanzas nacidas al calor del beneficio inmobiliario producido por la colonización del medio rústico de notables condiciones ambientales, valoración ambiental que tiene correspondencia con el valor monetario. Indudablemente el tratamiento es diferenciado con respecto al que pudo edificar en otro momento legal, pero es la legalidad ahora aplicable la que exige poner por encima de otros aspectos como los urbanísticos por ejemplo, la consideración ambiental.

Esta conjunción de oportunidad que ha permitido remover un espacio claramente con valores ambientales, desvirtuándolo, no aporta argumento suficiente para alterar las previsiones de la ordenación, eliminando la categoría de protección paisajística y extendiendo el asentamiento rural M03 hacia el poniente hasta la parcela en cuestión y otras construcciones.

No ha lugar a lo pedido.

**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 RAR-M03, abarcando la parcela en cuestión, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden ambiental, 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. Todo ello razonado conforme al informe técnico/jurídico que se acompaña.





## REGISTRO:

fecha 6-may-08  
número 4790

## Nº ORDEN

0254

## PERSONA O ENTIDAD:

Doña Bárbara García Concepción

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en Camino La Caldera, 24, categorizada en su mayor parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2), y otra parte, unos quinientos metros cuadrados, como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6).

Situación catastral Pol. 19, parcela 97, superficie 1.860 m<sup>2</sup>. Es al revés, 550 m<sup>2</sup> en RAR y 1300 m<sup>2</sup> en RPA.

## 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 (unos 12 m) y con un fondo de unos 30-35 m se ha categorizado de asentamiento rural (unos 600 m<sup>2</sup>), quedando otra parte interior de conformación muy irregular (unos 1300 m<sup>2</sup>), en suelo rústico de protección agraria (RPA-2.6).

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.

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 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, con un fondo determinado por las construcciones preexistentes del entorno. 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 hacia el interior que es espacio netamente agrario.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don José Manuel Barreto Rodríguez**  
**Doña Ester María Fernández Hernández**

**REGISTRO:**

fecha 6-may-06  
 número 4791

**Nº ORDEN****0255****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una parcela, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.2). Alegan que sobre dicha finca se están construyendo una bodega subterránea, un cuarto de aperos y un depósito de aguas, según licencia de obra que aportan. Actualmente hay una pista privada como acceso a dicha finca y afirman que lo darán como pública para entrada a otras fincas. Solicitan que su parcela sea categorizada como Asentamiento Rural RAR-LG1 o Asentamiento Agrícola con frente a Vía de 4º nivel RAA-3.2.

Situación catastral Pol. 11, parcela 131, superficie 2.237 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.

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 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

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 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 confirma que la parcela citada da a camino estructurante por el cual se accede y justo llega al límite de la parcela, nada impide que llegue hasta el lado norte de la misma, con posibilidad de acceso a otras fincas, tal como pide la alegación. Así que procede continuar la pista unos 34 m hacia el norte.

Documenta la alegación que se construye al amparo de licencia una bodega subterránea, cuarto de aperos y depósito de agua cubierto. Importante infraestructura que debe estar asociada a un buen espacio productivo vitícola, como así consta al dedicar una parte de la finca a ese cultivo. Vinculación a la agricultura que el propio Ayuntamiento se compromete a velar por su cumplimiento, pues tal como dice la dicha licencia, 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.

Esta situación no da argumento para integrar toda la finca en asentamiento rural, precisamente por esa identidad y vínculo de las construcciones con el medio agrario, lo que indica que lo propio es permanecer en el asentamiento agrícola propuesto (RAA-3.2), y que además la alegación lo pide como alternativa.

**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 pista de acceso, prolongándola como viario de 4º nivel. 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 prolongar el viario unos 34 m hacia el norte, con posibilidad de dar acceso a otras parcelas.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Ha de considerarse que se trata de **ESTIMACIÓN PARCIAL**, toda vez que por razones de legalidad ahora se aprecia que no se sustenta la propuesta de categorización como RAA, sino que parte debe estar en el recinto lindante de protección agraria, unidad RPA-3.16, y otra se incluirá en el RAR-CP1. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO:

Nº ORDEN

PERSONA O ENTIDAD:

Doña Clara García Concepción

fecha 16-may-08  
número 4792

0256

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en Triana, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola. Solicita que se recoge adecuadamente un viario de 4º nivel que linda con su finca, al este y al norte.

Situación catastral Pol. 14, parcela 249, superficie 2.599 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.

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 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.

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-3.1, se consideran ajustadas a la normativa descrita. Situación que la alegación no cuestiona.

Un análisis detenido confirma que la parcela citada da a camino estructurante lindando por el norte (unos 51 m), en contra de lo expresado en la alegación. La otra cuestión planteada es el recoger también como viario estructurante un ramal de penetración en la finca (unos 28 m), para lo cual la alegación no da más argumento que asegurar que es un viario existente de cuarto nivel. A este respecto hay que manifestar que no queda acreditado ese carácter público estructurante, aunque de acceso a finca lindante por el sur (lo que no menciona la alegación), la cuestión está en que ese acceso de fincas está dividiendo en dos la finca catastral en cuestión (parcela 249), es decir que habrá que considerar que es un acceso privado interior a la finca, sin perjuicio de que existiera algún derecho de paso a favor de terceros, pues lo contrario produciría una división parcelaria de dicha finca 249, acción que no es propia del PGO sin una motivación estructural de la zona.

Procede no obstante prolongar hacia arriba (este) la pista existente en unos 34 m, puesto que se recoge en catastro, hasta el término donde se encuentran varias fincas.

### 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 pista de acceso, prolongándola como viario de 4º nivel, unos 34 m hacia el este. La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificación que en sí misma no tiene 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 prolongar el viario unos 34 m hacia el este, con posibilidad de dar acceso a otras parcelas. No procede considerar viario 4º nivel un ramal interno a la finca, que además produciría una división parcelaria.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

REGISTRO: N° ORDEN  
fecha: 6-may-08  
número: 4799 **0257**

### PERSONA O ENTIDAD:

Doña Nieves Teresa Cruz Paez, en representación de  
Doña Placencia Paez Paez

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en el Camino Pampillo del barrio de Todoque, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.19). Argumenta que la finca da frente al viario de 3º nivel de más de 15 m de ancho, y que las características físicas y geográficas así como la densidad edificatoria corresponden a otras fincas colindantes que están incluidas en el asentamiento rural. Solicita que se incluya su finca al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04.  
Situación catastral Pol. 7, parcela 13, superficie 4.039 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 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 el asentamiento rural RAR-T04 en el camino Pampillo, 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 esa finca se encuentra dentro de un vacío edificatorio notable de terrenos agrarios que lindan con dicha vía.

En definitiva, ante la incuestionable presencia de valores agrarios, la totalidad de la parcela citada deberá permanecer en la categoría de protección agraria, pues ante estas condiciones la existencia de vía estructurante a la que da la parcela resulta irrelevante.

La alegación da pie para la revisión de la zona, debiéndose integrar en suelo rústico de protección agraria los terrenos que estén en similares circunstancias.

### 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 (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); 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 mantener la categoría de suelo rústico de protección agraria para la totalidad de la parcela por razones de legalidad.



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

**REGISTRO:**

fecha 6-may-08  
número 4823

**Nº ORDEN****0276****PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Samuel del Pozo Sainz, en representación de  
Doña Natalia Campos Sánchez**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria, junto a su marido, de una finca sita en el interior al Sur del Camino La Jurona, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.6). Dado que en estos momentos se encuentra abierto el expediente nº 39/05-U de la Agencia de protección del medio Urbano y Natural, para garantizar la seguridad jurídica de las actuaciones en el trámite de audiencia, solicita que se incluya la vivienda propiedad y edificaciones anexas en el Catálogo de Edificaciones Ley 4/2006, de 22 de mayo.

Situación catastral Pol. 4, parcela 444, superficie 3.514 m<sup>2</sup>. Superficie según escritura: 5.060 m<sup>2</sup>.

**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.

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.

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.

Hay argumentos para categorizar la finca como suelo rústico de asentamiento, por existir un proceso de edificación residencial, con vivienda vinculada a explotación agrícola, aunque tal circunstancia no se cumpla en algunos casos, pero es objetivo de planeamiento. La finca en cuestión se integra en el asentamiento agrícola RAA-4.6, lo que no se cuestiona por parte de la alegación.

Se aporta referencia de licencia municipal de obras para vivienda unifamiliar, y otra para cuarto de aperos y vallado.

No se aporta documentación acreditativa del ilícito urbanístico que supuestamente ha dado origen al expediente abierto por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

La finca escriturada (5.060 m<sup>2</sup>) no se corresponde con los datos catastrales de la parcela de ubicación, polígono 4, parcela 444, que tiene una superficie de 3.514 m<sup>2</sup>. Tampoco hay correspondencia con la finca que en reconocimiento físico y según ortofoto Grafcan da una superficie de unos 3.400 m<sup>2</sup>.

En este contexto se ha de analizar la solicitud de inclusión en el catálogo de edificaciones amparadas por lo dispuesto en la Ley 4/2006 que modifica el TROTEN. 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 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 legal que conduce a la consideración de lo solicitado, para incluir la vivienda y demás construcciones 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 Rogelio Conejero Benedicto, en representación de  
Vultesa S.L.

REGISTRO: N° ORDEN

fecha: 7 may-08  
número: 2008/4824

**0277****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de dos solares en la zona "La Carrilla", clasificadas como suelo urbano de uso residencial en tipología abierta en bloque, con edificabilidad de 1,40 y ocupación de 40 %, cuatro plantas. Manifiesta que en el documento del PGO expuesto en la Casa de Cultura en época de publicación, apareció únicamente sobre sus dos parcelas un rótulo con "edificación abierta de dos plantas, coeficiente de edificabilidad 1,00 y ocupación de parcela 50 %". Aparte de esta modificación, que no aparece en el documento expuesto en Internet, alega que dado que la parcela colindante está edificada en tipología cerrada, la medianera chocaría con las nuevas previsiones de tipología abierta. Solicita que cambien la tipología para sus solares en tipología cerrada de cuatro plantas, y de forma subsidiaria que corrijan el error que se pudiera haber producido, calificando sus solares en tipología abierta en bloque, con edificabilidad de 1,40 y ocupación de 40 %, cuatro plantas.

Situación catastral : 5833205BS1753S0001FR, superficie 878 m2  
5833206BS1753S0001MR, 1.346 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.

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.

También, 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. En este caso no se cuestiona el carácter de suelo urbano consolidado, ni los parámetros urbanísticos previstos.

El escrito funda su pretensión en supuestas divergencias o errores, planteando una contradicción para llegar a la pretensión. En primer lugar hay que dejar meridianamente claro que lo determinante y válido solamente pueden ser los actos administrativos previstos en la ley para la tramitación del planeamiento urbanístico, es decir, el Avance, la Aprobación Inicial y la Aprobación Provisional, todo con la finalidad de concluir el expediente con la Aprobación Definitiva del plan; sin embargo es este último acto el que realmente adjudica derechos, y entretanto el documento debe mantener formalidades de trámite, pero puede estar sujeto a modificaciones.

La exhaustiva información que el Ayuntamiento ha dado del documento a los ciudadanos, particularmente en fase previa a la aprobación inicial, no preceptiva, ha generado modificaciones en dicho documento de trabajo. Ahora bien, a partir del acto de la aprobación inicial se ha de estar a las formalidades regladas. A este respecto, realizada una exhaustiva comprobación documental se pone de manifiesto que lo publicado como documento aprobado inicialmente tiene total correspondencia en todos los modos y soportes que el público ha podido disponer. Es decir, tanto el documento en formato papel expuesto al público en el preceptivo plazo y otros enviados a la Dirección General de Urbanismo, como el publicado en la web del Ayuntamiento, o el que se ha entregado a particulares y organismos en formato digital, tiene total coincidencia. Apareciendo esa manzana con la tipología abierta en bloque (AB), cuatro plantas (IV), edificabilidad de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y ocupación máxima del 40%, en el plano de ordenación O-8.2 (SISTEMA PLANIFICADO-USOS Y TIPOLOGÍAS-NÚCLEO DE LOS LLANOS).

No se entiende el ejercicio realizado por la alegación, que está con seguridad en un error, considerándolo además como sustento legal de sus pretensiones.

Como se ha dicho, tampoco se ha encontrado discordancia con lo publicado en la web como documento de trabajo con anterioridad a la aprobación inicial, aunque en todo caso resultaría irrelevante.

**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.

**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. Se ajusta a derecho y al modelo urbano previsto, que la manzana donde se encuentra la parcela disponga de la ordenación urbanística prevista en el documento de aprobación inicial del PGO, esto es, edificación residencial abierta en bloque, altura máxima de cuatro plantas, ocupación 40% y edificabilidad 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como valores límites.



**AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANÉ**  
**Plan General de Ordenación**  
**INFORME DE ALEGACIONES**

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Severo M. Pérez Luis, en representación de Inverpalma S.L.**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
 número 4826

**Nº ORDEN****0278****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de un solar con edificación en la Calle Carrilla, nº 30, en suelo urbano, calificada con intervención patrimonial "P4", remodelación. Alega que no debe estar así calificada al carecer de interés arquitectónico, artístico o técnico. Manifiesta que el edificio data de los años 50, y que sobre la fachada sólo resalta una moldura de hormigón, y que lo demás no corresponde a la tipología de la vivienda tradicional canaria. Hace constar que sobre dicho solar se tiene autorización administrativa y se está procediendo a la elaboración del proyecto de ejecución para la licencia de obras. Solicita que se elimine la protección P4 de su inmueble y que se aplique las determinaciones urbanísticas del PGO de 1987 y Plan Especial de Protección 1996. Situación catastral 5635621BS1753N00011L, 725 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.

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, muy en especial en esta zona centro, donde se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estos rasgos, así como en la memoria del PGO.

Respecto de la parcela y construcción en La Carrilla, inicio de la calle Calvario, se debe tener en cuenta que es una zona singular del centro del casco urbano, con pervivencias de mucho interés, aunque algo más al poniente hacia la calle Real. Tal como expone la alegación y en análisis detallado del inmueble y lugar, se trata de un cuerpo de una planta de mediados del siglo XX, con materiales propios de la época (bloques macizos y hormigón armado) que tuvo intento de componer una fachada con cierto interés formal, aunque es de reconocer que escasamente conseguidos. No tiene especial significación. El PGO le había atribuido más bien una valoración ambiental que también se desvanece, pues el entorno no ayuda, al encontrarse encajada entre dos paredes ciegas de los edificios colindantes. La propuesta hecha en el PGO con cierto grado de protección (P4), lo ha sido con bastante voluntarismo, donde realmente se han sobre valorado sus condiciones formales y singularidad.

Así que 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 contribuya a mejorar la fachada urbana en ese punto de encuentro entre la calle Calvario y La Carrilla. Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P4 (remodelación) prevista inicialmente en el PGO, aunque en contra de la alegación, no procede invocar el planeamiento vigente (salvo derechos adquiridos), el cual determina un pasaje de 6 m hacia el interior de manzana que estaba previsto espacio público. En el modelo que ahora se plantea no tiene encaje ese espacio libre público en una manzana muy colmatada que debe quedar como ya se plantea en la propuesta de PGO, totalmente cerrada, siendo el espacio interior una zona libre privada.

**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. 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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano, 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 la eliminación de la protección patrimonial del inmueble. No hay argumento para mantener las previsiones de pasaje peatonal hacia un espacio libre interior, porque el modelo planteado no lo considera de utilidad para la colectividad, debiendo por tanto edificarse completamente entre los dos edificios con los que colinda, con dos plantas de altura.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Amelia Gómez Jiménez

**REGISTRO:**fecha 7-may-08  
numero 4827**Nº ORDEN****0279****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en Charco Verde, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria RPA-1.2. Alega que con esta categorización se produce injustificadamente un acto discriminatorio, dado que desde antaño su propiedad tenía el mismo tratamiento urbanístico como las ahora clasificadas en "suelo urbanizable turístico", produciéndose un notable incremento de valor del que no se beneficiará su propiedad ya que se limita su posible desarrollo al sector agrario. Solicita que se clasifique su propiedad como Suelo Urbanizable Turístico.

Situación catastral: 38024A001000980000KP, superficie 4.908 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 definición de un modelo de ocupación y utilización del territorio, que deberá estar previsto en la ordenación estructural y desarrollado en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.



La alegación hace referencia a la propiedad de una finca situada en Charco Verde, lindante con el suelo urbano consolidado turístico (SUC-T), ámbito que se recoge en los planos de ordenación del PGO. Mediante Orden de la Consejería de Política Territorial de 17-3-1999, se culmina el proceso de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Charco Verde I. Si se analiza tan dilatado proceso podrá comprobarse que en ningún momento los terrenos que se citan, justo lindantes por el norte, han pertenecido al que fue sector urbanizable programado T3 (Charco Verde I).

IMAGEN PLAN GENERAL 1987

Por otra parte el Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística (PTET), recoge también con el mismo ámbito, ese suelo urbano y el urbanizable (SUSO-T) lindante por el sur, estableciéndolo como núcleo convencional NTE-2.

Las determinaciones que recoge el PGO son meramente legalidades conformadas, puesto que el PGO no es instrumento competente para ordenar dentro de un espacio natural protegido, como es este emplazamiento, Paisaje Protegido de El Remo, ordenación que deberá ser establecida por el Plan Especial correspondiente.

**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.

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

**Respuesta razonada:** Se propone la desestimación de la alegación porque las pretensiones pertenecen a la ordenación urbanística cuya competencia reside en el Plan Especial del Paisaje Protegido de El Remo.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se mantiene la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, porque no hay legalidad que ampare la ampliación de los suelos urbano y urbanizable de Charco Verde. En cualquier caso la categorización como RPA basada en la determinación ex lege del Anexo literal del TROTEN, ha cedido frente a lo dispuesto en la DT quinta del TROTEN, tomándose acuerdo de que el área esté en categoría de protección natural, RPN-2.5, con carácter transitorio hasta aprobarse el plan especial del ENP. 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 Juana Nereida Francisco González

**REGISTRO:**

 fecha 7-may-08  
 número 4828

**Nº ORDEN**
**0280**
**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una vivienda sita en la Calle Convento nº 20, clasificada como suelo urbano y calificada con intervención patrimonial "P4". Interpreta las disposiciones del nivel 4 bastantes restrictivas y manifiesta que la vivienda en cuestión transmite pocos valores etnográficos o arquitectónicos. Argumenta que aunque la elaboración de un PGO es un ejercicio de potestades discrecionales, la limitación del derecho subjetivo o interés legítimo, igual que una posible desigualdad ha de ser motivada, justificada y compensada (Art. 14 de la Constitución). Advierte que la falta de motivación puede dar lugar a supuestos de Responsabilidad Patrimonial de la Administración Pública.

Solicita que se suprima la protección, permitiendo la demolición.

Situación catastral 5534805BS1753S0001ZR, superficie 57 m2, parcela con un único inmueble.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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 este tramo de la calle Convento. Se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias, situación que también recoge el *plan especial de ordenación y protección del casco histórico* en vigor.

Varias alegaciones sobre inmuebles y parcelas de esta manzana atribuyen un escaso valor al patrimonio existente (hay que hacer notar que sobre el inmueble con mayor grado de protección no se ha realizado alegación), además de una heterogeneidad urbana que debe ser resuelta con la eliminación de protecciones y el aumento de volumen edificable, según algunas. 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. 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 todavía hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad.

El nivel de intervención P4 (artículo P21 de la normativa) permite la acción rehabilitadora con amplias posibilidades de intervención, bajo el concepto de remodelación-reestructuración.

Cierto es que los objetivos de rehabilitación patrimonial resultan de difícil alcance en este tramo de la calle Convento, donde prácticamente son los únicos testigos históricos de esta antigua vía, y aunque no son de especial valor, transmiten ciertos rasgos del pasado, lo que crea el dilema de la litud para hurtar o dejar esos testigos para su lectura por las generaciones futuras.

La cuestión está en si resulta consecuente con el objetivo de conservación del patrimonio y la exigencia legal al respecto, la preservación de estos elementos aislados, casi anécdotas en medio de la seudo modernidad que se impone en el entorno.

Realmente no hay argumentos sólidos que hagan quebrar las aspiraciones de sustitución del muro viejo, la teja y la tea, por las *arquitecturas* del momento, con escaso aporte ambiental al paisaje urbano que caracteriza la vía pública. La cierta debilidad argumental para evitar la desaparición de estos vestigios históricos, no lleva inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que supongan 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 Convento equilibrada entre modernidad y pervivencias, y no menos importante, el tratamiento de la nueva fachada urbana que se crea hacia el espacio público donde se emplaza el museo arqueológico. La propuesta se inclina del lado de la preservación, buscando soluciones a esas cuestiones que concurren en la manzana, con difícil solución de diseño urbano.

La línea de manzana y alineación de la edificación hacia la calle Convento tal como se ha planteado produce un estrangulamiento de unos 7 metros, frente a los 10 metros que la calle tiene más arriba. Desde el punto de vista de tratamiento urbano resulta adecuado eliminar ese estrechamiento, visto por otra parte que justamente son tres construcciones previstas en protección (P4) en bastante mal estado y ya de muy poca significación histórica y valor patrimonial. No es el caso del conjunto que se alinea más arriba, para el cual se arbitra una solución de conservación.

El justo reparto de cargas y beneficios exigido por la ley (art. 6 del TROTEN) requiere que se realice la gestión necesaria para garantizar la equidad de la acción urbanística, proponiendo una unidad de actuación en suelo urbano consolidado (ASUC), previstas ya por el plan en otras zonas.

La propuesta de cualificar la fachada hacia el Museo se concreta con la previsión de una zona comercial de diseño unitario, la cual se asienta en parte de las parcelas que son restos y traseras de las fincas que dan hacia la calle Convento. La resolución de la unidad ASUC garantizará la equidad de la operación.

En particular la presente alegación forma parte de ese conjunto edificado y fraccionado en pequeñas propiedades, un espacio urbano que es residual de una conformación parcelaria histórica, interior a la calle Convento.

**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.

**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 lo solicitado, de eliminar la protección, aunque la propuesta va más allá de lo solicitado. La visión de conjunto ha impuesto la revisión del diseño urbano de la zona, teniendo en cuenta también el resultado de análisis de otras peticiones. Se regularizan alineaciones y alturas, se plantea una propuesta cualificadora del espacio de plaza, con lo que procede que el desarrollo de la actividad de ejecución se realice a través de una actuación urbanística (ASUC) prevista en el art. 187 y ss del RGEF.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Sabino Manuel Ramos Pérez, en representación de Construcciones Sabino Ramos S.L.**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4829

**Nº ORDEN****0281****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una solar Avenida Francisco Lorenzo Navarro, esquina Calle Carrilla, clasificado como suelo urbano, calificado con uso residencial en tipología cerrada de 4 plantas. Se opone a las alturas propuestas, y solicita:

- que en la Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro (margen izquierdo), entre la Calle Las Adelfas y la Calle Carrilla, se permitan cinco plantas
- que entre la calle de nueva apertura y la Calle Carrilla se mantenga la línea de cornisa a igual altura que en el PGOU anterior
- que en la Calle Carrilla, margen "derecho", entre la Calle Convento y la Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, se establezca un escalonamiento de alturas de Norte al Sur, comenzando con 3 plantas y terminando con 5 plantas.
- que en la línea de cambio de altura en la Calle Carrilla, se haga coincidir con el límite del solar de propiedad de Construcciones Sabino Ramos S.L., actualmente en construcción de acuerdo con la licencia otorgada por el Ayuntamiento.

Situación catastral parcela 57343S4BS1753S0001JR, 927 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.

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). Tenor a la categoría que corresponda en función de los servicios e integración en la trama urbana, de conformidad con el artículo 51.

También, 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. En este caso no se cuestiona el carácter de suelo urbano consolidado, ni los parámetros urbanísticos previstos.

Las peticiones se resumen en la obtención de mayor edificabilidad, sin que se exprese lo que la colectividad va a recibir a cambio.

Una generosa petición para el común, la de que toda esa fachada urbana disponga de cinco plantas, aunque lo cierto es que la Avenida Carlos Francisco culmina un proceso de colmatación y está consolidada a cuatro plantas, como ha previsto el planeamiento vigente.

En esa manzana opera como planeamiento vigente el Plan Especial de Ordenación y Protección del casco histórico, que determina para la parcela en cuestión y parte de la manzana, una altura máxima de cuatro plantas (parte de la calle La Carrilla, Avenida Carlos Francisco y calle nueva). Altura que es medida según las normas urbanísticas, por cada una de las calles y según cada solar. La cuestión es que la propuesta del PGO da unas determinaciones urbanísticas adecuadas para el tratamiento de esa pieza urbana en esquina, unificando la línea de cornisa y midiendo la altura solamente por la calle La Carrilla. Con dos líneas de cambio de altura, por la Avenida dado que por la pendiente se producirá un salto, y por la calle La Carrilla hay salto de 4 a 3 plantas que se ajustará al límite de la parcela para no producir contradicción con el proyecto que se ejecuta. Asimismo, debido a la realidad de lo que se construye y según licencia modificada, el chafalán previsto ahora en el PGO (coincidente con el que está en el plan especial) se ajustará a lo anteriormente previsto en el plan general, con reducción hasta 8,75 m. de longitud.

**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. 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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano, 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 de legalidad por licencia, para considerar un ajuste en la línea de cambio de altura por la calle La Carrilla; también ajuste en el chafalán hacia la Avenida. No hay argumento para modificar las previsiones respecto de las alturas de la edificación en el conjunto de la manzana.



Plan General de Ordenación  
 INFORME DE ALEGACIONES

## PERSONA O ENTIDAD:

Don Carlos Brito Pérez

## REGISTRO:

fecha 7-may-08  
 número 4830

## Nº ORDEN

0282

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de un inmueble sito en la Calle Convento nº 26 – A, calificada en nivel de intervención patrimonial "P4 – remodelación". Se opone al nivel de intervención de la actuación rehabilitadora "P4" y solicita su eliminación, y por lo tanto nueva alineación que permita ejecutar la calle en condiciones y permitiendo la tipología cerrada con tres plantas. Situación catastral parcela 5534808BS1753S0001WR, superficie 32 m<sup>2</sup>.

## INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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 este tramo de la calle Convento. Se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias, situación que también recoge el *plan especial de ordenación y protección del casco histórico* en vigor.

Varias alegaciones sobre inmuebles y parcelas de esta manzana atribuyen un escaso valor al patrimonio existente (hay que hacer notar que sobre el inmueble con mayor grado de protección no se ha realizado alegación), además de una heterogeneidad urbana que debe ser resuelta con la eliminación de protecciones y el aumento de volumen edificable, según algunas.

Cierto es que todavía hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad.

El nivel de intervención P4 (artículo P21 de la normativa) permite la acción rehabilitadora con amplias posibilidades de intervención, bajo el concepto de remodelación-reestructuración.

Los objetivos de rehabilitación patrimonial resultan de difícil alcance en este tramo de la calle Convento, donde prácticamente son los únicos testigos históricos de esta antigua vía, y aunque no son de especial valor, transmiten ciertos rasgos del pasado, lo que crea el dilema de la licitud para hurtar o dejar esos testigos para su lectura por las generaciones futuras.

La cuestión está en si resulta consecuente con el objetivo de conservación del patrimonio y la exigencia legal al respecto, la preservación de estos elementos aislados, casi anécdotas en medio de la pseudo modernidad que se impone en el entorno.

Realmente no hay argumentos sólidos que hagan quebrar las aspiraciones de sustitución del muro viejo, la teja y la tea, por las *arquitecturas* del momento, con escaso aporte ambiental al paisaje urbano que caracteriza la vía pública. La cierta debilidad argumental para evitar la desaparición de estos vestigios históricos, no lleva inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que supongan 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 Convento equilibrada entre modernidad y pervivencias, y no menos importante, el tratamiento de la nueva fachada urbana que se crea hacia el espacio público donde se emplaza el museo arqueológico. La propuesta se inclina del lado de la preservación, buscando soluciones a esas cuestiones que concurren en la manzana, con difícil solución de diseño urbano.

La línea de manzana y alineación de la edificación hacia la calle Convento tal como se ha planteado produce un estrangulamiento de unos 7 metros, frente a los 10 metros que la calle tiene más arriba. Desde el punto de vista de tratamiento urbano resulta adecuado eliminar ese estrechamiento, visto por otra parte que justamente son tres construcciones previstas en protección (P4) en bastante mal estado y ya de muy poca significación histórica y valor patrimonial. No es el caso del conjunto que se alinea más arriba, para el cual se arbitra una solución de conservación.

El justo reparto de cargas y beneficios exigido por la ley (art. 6 del TROTEN) requiere que se realice la gestión necesaria para garantizar la equidad de la acción urbanística, proponiendo una unidad de actuación en suelo urbano consolidado (ASUC), previstas ya por el plan en otras zonas.

La propuesta de cualificar la fachada hacia el Museo se concreta con la previsión de una zona comercial de diseño unitario, la cual se asienta en parte de las parcelas que son restos y traseras de las fincas que dan hacia la calle Convento. La resolución de la unidad ASUC garantizará la equidad de la operación.

En particular la presente alegación forma parte de ese conjunto edificado y fraccionado en pequeñas propiedades, un espacio urbano que es residual de una conformación parcelaria histórica, sin que hoy se pueda reconocer especial aporte al paisaje urbano de 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 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 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 protección y edificando con dos plantas. La visión de conjunto ha impuesto la revisión del diseño urbano de la zona, teniendo en cuenta también el resultado de análisis de otras peticiones. Se regularizan alineaciones y alturas, se plantea una propuesta cualificadora del espacio de plaza, con lo que procede que el desarrollo de la actividad de ejecución se realice a través de una actuación urbanística (ASUC) prevista en el art. 187 y ss del RGEP.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Ángeles Plata García

REGISTRO:

Nº ORDEN

fecha: 17-may-08  
número: 4831

0283

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de un inmueble sito en la Calle Convento nº 34, calificada en nivel de intervención patrimonial "P4 - remodelación". No se opone al nivel de intervención de la actuación rehabilitadora "P4", pero propone que se permita la eliminación de la totalidad del sistema estructural, además solicita que se unifique a tres alturas la zona de nueva construcción y la reconstrucción en toda la manzana, coincidiendo así con el margen opuesto de la Calle Convento.  
Situación catastral 5534813BS1753S0001BR, 40 m2.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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 este tramo de la calle Convento. Se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias, situación que también recoge el *plan especial de ordenación y protección del casco histórico* en vigor.

Varias alegaciones sobre inmuebles y parcelas de esta manzana atribuyen un escaso valor al patrimonio existente (hay que hacer notar que sobre el inmueble con mayor grado de protección no se ha realizado alegación), además de una heterogeneidad urbana que debe ser resuelta con la eliminación de protecciones y el aumento de volumen edificable, según algunas.

Cierto es que todavía hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad.

El nivel de intervención P4 (artículo P21 de la normativa) permite la acción rehabilitadora con amplias posibilidades de intervención, bajo el concepto de remodelación-reestructuración, entre otros se permite "introducir nuevos elementos estructurales", como pide la alegación.

Los objetivos de rehabilitación patrimonial resultan de difícil alcance en este tramo de la calle Convento, donde prácticamente son los únicos testigos históricos de esta antigua vía, y aunque no son de especial valor, transmiten ciertos rasgos del pasado, lo que crea el dilema de la licitud para hurtar o dejar esos testigos para su lectura por las generaciones futuras.

La cuestión está en si resulta consecuente la preservación de estos elementos aislados, con el objetivo de conservación del patrimonio y la exigencia legal al respecto, casi anécdotas en medio de la seudo modernidad que se impone en el entorno.

Realmente no hay argumentos sólidos que hagan quebrar las aspiraciones de sustitución del muro viejo, la teja y la tea, por las *arquitecturas* del momento, con escaso aporte ambiental al paisaje urbano que caracteriza la vía pública. La cierta debilidad argumental para evitar la desaparición de estos vestigios históricos, no lleva inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que supongan 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 Convento equilibrada entre modernidad y pervivencias, y no menos importante, el tratamiento de la nueva fachada urbana que se crea hacia el espacio público donde se emplaza el museo arqueológico. La propuesta se inclina del lado de la preservación, buscando soluciones a esas cuestiones que concurren en la manzana, con difícil solución de diseño urbano.

Un conjunto de alegaciones sobre inmuebles más al oeste de la parcela e inmueble en cuestión, de la misma fachada urbana, han provocado la eliminación de ciertas pervivencias con débil justificación para su mantenimiento, consiguiendo eliminar el estrechamiento viario.

No es el caso presente, cuatro inmuebles alineados con interés ambiental, y con cierta significación histórica y valor patrimonial. Por lo que se arbitra para éstas una solución de conservación. Se da solución de regularización volumétrica con dos plantas en toda esa trasera y dando hacia la plaza interior.

El justo reparto de cargas y beneficios exigido por la ley (art. 6 del TROTEN) requiere que se realice la gestión necesaria para garantizar la equidad de la acción urbanística, proponiendo una actuación urbanística aislada en suelo urbano consolidado (ASUC), previstas ya por el plan en otras zonas.

La propuesta de cualificar la fachada hacia el Museo se concreta con la previsión de una zona comercial de diseño unitario, la cual se asienta en parte de las parcelas que son restos y traseras de las fincas que dan hacia la calle Convento. La resolución de la unidad ASUC garantizará la equidad de la operación, dentro de la cual se encuentra la parcela en cuestión.

En particular la presente alegación forma parte de ese conjunto edificado y fraccionado en pequeñas propiedades, un espacio urbano que es residual de una conformación parcelaria histórica, aunque hoy se le reconoce especial aporte al paisaje urbano de 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 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 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, que en realidad en una propuesta cualificadora de ese espacio urbano, porque no pide eliminar protecciones, aunque no procede plantear volúmenes de tres plantas sobre los inmuebles protegidos, debiendo resolverse los vacíos con alturas de dos plantas.

La visión de conjunto ha impuesto la revisión del diseño urbano de la zona, teniendo en cuenta también el resultado de análisis de otras peticiones. Se regularizan alineaciones y alturas, se plantea una propuesta cualificadora del espacio de plaza, con lo que procede que el desarrollo de la actividad de ejecución se realice a través de una actuación urbanística (ASUC) prevista en el art. 187 y ss del RGEP.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Sabino Manuel Ramos Pérez, en representación de  
Construcciones Sabino Ramos S.L.

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4832

**Nº ORDEN****0284****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

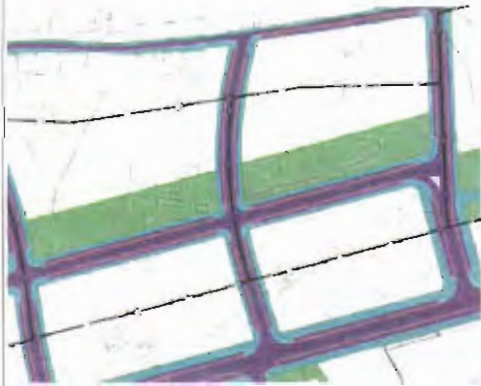
La alegación hace referencia al ámbito de actuación G1A4, donde se planifica una calle orientada de Norte al Sur. Estima más apropiado un trazado recto, lo cual solicita.

**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

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 cuestión planteada se centra en el trazado viario que forma parte de la ordenación pormenorizada del ámbito G1A4 de El Retamar, el cual se ordena de forma detallada con el trazado de calles y espacios libres necesarios. En particular la alegación se concreta en la calle central del sistema norte-sur de tres nuevas calles que articulan la Avenida Eusebio Barreto con la calle Retamar, y con otra nueva vía este-oeste entre esas dos. La vía tiene condicionado su trazado toda vez que los encuentros con los suelos urbanos consolidados de esas dos calles citadas, están bastante definidos y condicionados por los vacíos urbanos. A partir de esos dos puntos, el viario describe a voluntad una suave curva que esconde los puntos extremos, lo cual es una singularidad del paisaje urbano nacido de las propias trazas históricas, el descubrir paulatinamente el espacio de la

calle. Dado que el suelo interior estará sujeto a un proceso de equidistribución, igual da la forma y posición de la calle. No obstante, lo aquí planteado tiene relación con la alegación 448 que ha motivado modificar el encuentro con la calle Retamar, desplazándolo ligeramente. Por la calle Eusebio Barreto se utiliza el emboquillado existente, realizado conforme prevé el PGO vigente.

La alegación plantea desplazar la vía de dicho emboquillado y con trazado totalmente recto se articula con la calle Retamar aproximadamente en el mismo punto, porque *lo estima más apropiado*, que es el argumento.

No se encuentran ni se aportan razones para el desplazamiento propuesto para la traza.

**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 ligera modificación en el encuentro con la calle Retamar.

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

**Respuesta razonada:**

La alegación formulada 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. No obstante, los argumentos de la alegación no disponen de suficiente fuerza jurídica para tener que modificar la propuesta del PGO, desplazando la traza en el encuentro con la Avenida Eusebio Barreto, sin perjuicio de rectificación motivada por otra alegación en el encuentro con la calle Retamar. Se ajusta a derecho y al modelo urbano previsto, el trazado viario definitivamente propuesto.



**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Sabino Manuel Ramos Pérez, en representación de Construcciones Sabino Ramos S.L.**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4833

**Nº ORDEN****0285****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación se refiere a la zona de calificación industrial o usos terciarios en Las Martelas – La Laguna. Alega que se mezclan usos incompatibles entre ellos, lo que confirma la propia normativa del PGO (Art. 44.3 / 44.5). Dado que la accesibilidad a la zona se ha mejorado, con enlace directo a la LP-1, aumenta la demanda de suelo destinado a uso terciario comercial en tipología abierta en bloque (CB), lo cual solicita.

Crítica la desproporcionalidad de las zonas reservadas a espacios libres, y además arbitrario porque no se desvela un criterio uniforme que afectaría a todos igual. Solicita que se establezca un retranqueo uniforme en todo el trazado del viario principal.

**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.

Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por el PGO bajo los principios y objetivos enunciados.

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, aunque no en particular para estos ámbitos.

La alegación hace referencia a la zona con uso terciario comercial e industrial establecida en Las Martelas que se recoge en el plano de ordenación O-9.1. De la génesis y estado actual hay que decir que no se trata de la planificación ex novo de un suelo, que permitiría seguir pautas lógicas de diseño urbano, para conseguir una estructura que responda a un objetivo de funcionalidad. Se trata de armar un puzzle de usos, formas, relaciones con el viario, etc., producto de sucesivas actuaciones sobre un parcelario rústico, colgados de un eje viario lineal que es la carretera a Puerto de Naos. De todo ello no es ajeno quién suscribe la alegación, por formar parte de estos procesos, que ahora el PGO trata de remendar. Acomodo que tiene su reflejo en la propuesta de ordenación del PGO, para que sin traumatismos, se pueda seguir haciendo más o menos lo mismo, pero consiguiendo no obstante algunos objetivos. Entre otros, ir moldeando esa vía como un eje de equipamientos y servicios.

Donde hay vivienda, se puede completar con más residencia.

Donde hay naves, se potencia el uso industrial con esa tipología, propiciando espacios para usos comerciales.

Donde no se pueda justificar que el suelo es urbano consolidado, se diseñan ámbitos sujetos a ejecución sistemática en suelo no consolidado.

Donde está más estructurado es suelo urbano consolidado, cuya contribución de espacios o equipamientos para la colectividad se hace más difícil, por eso se ha tratado de obtener franjas de zonas verdes dando a la vía, a costa de parcelas donde el fondo lo permita.

De modo que las preexistencias condicionan la planificación, y tampoco es objetivo establecer determinaciones drásticas que afecten y dejen fuera de ordenación a lo existente, en la medida que sea posible, y eso es lo que ha realizado la propuesta del PGO.

La ordenación planteada se considera absolutamente coherente y justificada funcionalmente.

La alegación no invoca preceptos legales que hayan podido ser incumplidos o que 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 define unas determinaciones urbanísticas para la zona de usos terciario comercial industrial de Las Martelas.

**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 alegación ataca el modelo de ordenación de esa zona de Las Martelas, sin que se aporte alternativa al respecto, resultando que las peticiones son meras cuestiones sin fundamento en derecho. La convivencia entre usos, incluso el residencial, cumple el objetivo de hacer más complejo y diverso el espacio urbano, previsión de las Directrices.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Sabino Manuel Ramos Pérez, en representación de  
Construcciones Sabino Ramos S.L.

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4834

**Nº ORDEN****0286****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación viene referida al ámbito de actuación SUNCO-O, G1A5, entre la Calle Retamar y Calle Rosal. Alega que el ámbito es muy extenso, y dado la multitud de propietarios podría imposibilitar su ejecución. Solicita que en el extremo Este, se permita una Actuación Urbanística Específica, con la superficie señalada en un plano adjuntado y las condiciones expuestas en la alegación cuarta.

**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 ordenación propuesta responde a una solución urbana para estructurar el interior de la manzana, una necesidad de completar el tratamiento urbanístico de la ciudad, que nace del objetivo legal de eficiencia y racionalización del suelo.

Plantea la alegación que el ámbito delimitado, que el PGO denomina suelo urbano no consolidado ámbito G1A5, resulta de muy difícil gestión.

Otras alegaciones han motivado una reordenación respecto de lo inicialmente previsto. Aunque lo pedido en esta alegación es desvincular del ámbito la zona más al naciente, unos 3.500 m<sup>2</sup>, lindando con la vía Barranco Cruz de la Paloma, para lo cual se propone actuar de forma aislada a través de lo que denomina Actuación Urbanística Específica, amparada supuestamente en los artículos 188 y 189 del Reglamento de Gestión.

El desvío de las posibilidades legales es notorio, puesto que no se trata de un suelo urbano consolidado, ya que la carencia de las condiciones mínimas previstas en el artículo 51 del TROTEN es manifiesta. Por tanto, sin duda alguna, no será posible actuar bajo la figura de una actuación aislada en suelo urbano (ASUC) como el PGO ya lo ha hecho en otros casos.

Todo ese interior de manzana debe ser abordado desde la planificación unitaria como ha hecho el PGO, dándole a todo el ámbito una ordenación pomenorizada.

Los problemas apuntados de fragmentación y muchos propietarios, son cuestiones resolubles con los mecanismos de la ley puestos al servicio de la gestión urbanística. Precisamente son razones por las que todos esos terrenos están sujetos a un proceso de equidistribución de cargas y beneficios, a través del instrumento correspondiente.

**PROPUESTA:** Recomendación de **IMANTENER** 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 urbano no consolidado ordenado.

**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 ha lugar a la petición de categorizar de urbano consolidado ese suelo por razones de legalidad.

La ordenación urbanística ha de ser integral del interior de la manzana en cuestión, definida por las calles Rosal y Retamar.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Angustias Rodríguez Hernández

**REGISTRO:**fecha 7 may-08  
número 4835**Nº ORDEN****0287****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en el sitio conocido como Cuesta de La Reina (Cruz Chica – La Laguna), categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.8). Alega que a lo largo de este camino se ha categorizado el suelo como asentamiento rural, y se interrumpe justamente donde se encuentra su finca. Solicita que se categorice el suelo a lo largo del Camino Cruz Chica como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG2.

Situación catastral Pol. 14, parcela 708, superficie 1.792 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 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.*

También 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-LG2 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 y con bastante alejamiento de viviendas dando a dicho camino. El área además se propone revisar para mejor ajuste a los valores del medio, motivado por otras alegaciones (67-201). Por tanto a la luz de los preceptos e informes citados, se propone que la parcela y área de entorno queden integradas en suelo rústico de protección agraria.

Ante las condiciones ambientales citadas, la existencia de vía estructurante a la que da la parcela (camino Cruz Chica) resulta irrelevante.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye la totalidad de la parcela y su entorno un espacio vacío de naturaleza agraria. Por tanto, procede que la totalidad de la finca se integre en suelo rústico de protección agraria, por tanto no solo el asentamiento próximo RAR-LG2 no podrá abarcar la finca en cuestión creciendo hacia el naciente, sino que se verá ajustado hacia el poniente respecto de la inicial propuesta.

**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.

**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 y para la finca en cuestión, poniendo de relieve el interés para su mantenimiento y recuperación, por lo que no procede cambiar la inicial propuesta de categorización como suelo rústico de protección agraria.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Vicente Gil Tortosa

**REGISTRO:**

 fecha 7-may-08  
 número 4836

**Nº ORDEN**
**0288**
**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca situada en Cruz Chica, categorizada como suelo Rústico en Asentamiento Agrícola (RAA-3.2). Alega en contra de la condición, que una UAE no debe estar más que 30 metros alejada de un camino estructurante. Solicita que se elimine esta condición urbanística, o subsidiariamente ofrece la cesión de suelo para crear un camino estructurante detrás del campo de fútbol. Situación catastral Pol. 11, parcela 116, superficie 7.449 m<sup>2</sup>.

**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.

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 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.

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 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 confirma que la parcela citada no da a camino estructurante previsto por el PGO, aunque dispone de acceso.

Resulta ociosa la cita de la misma autoridad del PGO y el PTET, por lo intrascendente. El PGO se tiene que adaptar a esa regulación, que está plenamente vigente desde el 11 de mayo de 2007.

Prescripciones hechas para disponer de marco insular común entre tanto en vigor el plan insular de ordenación. Son posibilistas, pues los criterios imperantes en el ámbito del urbanismo y la ordenación del territorio, es que las fincas desarticuladas de la trama viaria que vertebra el territorio, no deben tener posibilidades para disponer en ellas ningún tipo de edificación. El PGO recoge las opciones que se abren a través del PTET, siendo el competente para establecer esa estructura basada en el viario existente, y con la posibilidad de proyectar otros nuevos; tal que a partir de esa malla viaria que da accesibilidad al territorio se articulen las parcelas que constituyan unidad apta para la edificación (UAE) según definición del TROTEN. El parámetro de 30 m a partir del viario estructurante, debe entenderse como otras posibilidades más allá de la estricta conexión a esa malla viaria, tal que aún con esa distancia de alejamiento también una parcela pueda constituir UAE y ser edificada conforme a la regulación urbanística del PGO. Requisito éste que no puede ser obviado aunque no existiera en el PGO, ya que es norma de aplicación directa del PTET.

La parcela es interior al camino Campitos y se encuentra justo al norte del campo de fútbol de La Laguna. Dispone hoy de acceso rodado por el norte, a través de pista que dista 70 m de dicho camino, como así demuestran los eventos deportivos que en ella se realizan, y que a su vez sirve para otra parcela y vivienda.

Justo por la cabecera sur discurre un antiguo camino, transformado ya cotas abajo en pista rodada, la cual llega a escasos 20 m de la parcela. Por tanto de los datos fisiográficos en el entorno de la parcela y análisis catastral, se infiere la posibilidad de recoger como camino estructurante la dicha pista norte. También se podrá dar continuidad a la pista sur (sentido este-oeste), unos veinte metros con remate final de giro desde donde también la parcela puede engancharse, el camino antiguo puede permanecer a partir de ese punto hasta el camino Campitos, en total unos 150 metros.

**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 el fondo de lo pedido en la presente alegación, de que el viario estructurante llegue hasta la parcela. 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. 36f

**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 disponer viario estructurante por el sur y por el norte de la finca.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** La resolución debe ser de **ESTIMACIÓN PARCIAL**, pues aunque proceden los aspectos sobre el viario, no hay justificación de legalidad para que enteramente la finca esté en la categoría de RAA, debiendo la parte sur incorporarse al suelo de protección agraria RPA-3.16. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.



REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4837

Nº ORDEN

0289

**PERSONA O ENTIDAD:**Don Enrique Luis Larroque del Castillo-Olivares,  
en representación de "El Despertar Agrario, S.L."**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de unas fincas en la Plaza de Argual, en suelo urbano dentro de la ASUC-6, donde se ha previsto una instalación hotelera, que incluye entre otras cosas la reconstrucción de la antigua casa del primer mayorazgo de Massieu Van Dalle. La inversión de este ambicioso proyecto de alta calidad hace necesario la oferta alojativa de 200 plazas, aunque de no modificar las previsiones del PGO el proyecto sería inviable. Solicita que se modifique el ámbito de la ASUC-6 en las fincas de su propiedad para la construcción de una oferta alojativa de doscientas plazas.

Situación catastral:

- PZ LLANO SOTOMAYOR 7, 5.550 m2
- Pol. 16, parcela 29, 33.652 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, o en todo caso se deberá categorizar como no consolidado ordenado.

La ordenación turística insular está regulada por el marco establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET).

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión de un sistema de espacios libres, que deberán estar previstos en la ordenación estructural y desarrollados en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

El PGO realiza un especial esfuerzo dirigido a la preservación del patrimonio y a procurar que las intervenciones sirvan para su puesta en valor, evitando desvirtuar las características que deban merecer especial atención para su preservación. El "Llano de Argual" es un espacio singular, donde perduran los vestigios de un pasado con especial significación en la cultura y economía insular, las casonas que jalonan el espacio de la Plaza de Sotomayor, son las protagonistas del valor histórico y ambiental del lugar. La alegación centra su petición en este ámbito patrimonial, aunque es de valorar que no se cuestione la ordenación prevista en el PGO, en ninguno de los aspectos: de protección del patrimonio, diseño urbano o calificación del suelo. En particular el escrito pide una modificación de las previsiones sobre la calificación para el uso de turismo realizada por el PGO. El objetivo planteado es reconstruir la antigua casa del primer mayorazgo de Massieu Van Dalle (s XVI), destruida por un incendio, pretendiendo conformar "una oferta turística diferenciada de gran calidad ...". Hasta aquí es de considerar que el planteamiento tiene coherencia, en plena coincidencia con la propuesta del PGO. Pero a través de la presente alegación se plantea una supuesta inviabilidad económica asociada a número de plazas alojativas, de tal suerte que o se alcanzan las 200 plazas o no hay posibilidad de amortizar la inversión, sin embargo nada se aporta documentalmente, por lo que con la misma contundencia axiomática se podrá rebatir que sí es viable.

El justo reparto de cargas y beneficios exigido por la ley (art. 6 del TROTEN) requiere que se realice la gestión necesaria para garantizar la equidad de la acción urbanística, proponiendo una actuación urbanística aislada en suelo urbano consolidado (ASUC), previstas ya por el plan en otras zonas. La alegación no cuestiona tal previsión.

El recinto inicialmente calificado para el uso de turismo dispone de unas 3,3 has, enteramente dando a la Plaza de Sotomayor, dispondría de una carga posible de unas 55 plazas alojativas, en razón del estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup>/plaza. No se juzga si con esas posibilidades se puede crear un producto con el objetivo de singularidad planteado, aunque difícil es de asegurar que no, como hace la alegación, puesto que la casuística real y el entorno reglado dice que sí. La argumentación de la posibilidad de alcanzar mayor techo se desarrolla a continuación:

Este núcleo de Argual de Abajo está definido en el PTET como núcleo con *pervivencias rurales y elementos patrimoniales*, a los efectos de la norma 10 (MODALIDADES TURÍSTICAS Y CATEGORÍAS DE SUELO), en particular el apartado 2, donde se establece los cuadros de la implantación alojativa. En base a lo cual el núcleo admite la modalidad de turismo rural. Además de la modalidad hotelera (de más de 3 estrellas) y extrahotelera en bungalows y villas (4-5 llaves). De todo ello no parece imposible conformar un producto a la escala de los requerimientos del sitio.

ARGUAL DE ABAJO - PLANO S-5.2 PTET





No procede irrumpir en este ámbito con usos o actividades que resulten inadecuados por las sinergias producidas, sin olvidar el impacto físico que conlleva la desproporción volumétrica.



Se constata que las previsiones del PGO podrían tener ajuste a la delimitación que recoge el PTET en el plano de ordenación S-5.2, donde aparece el núcleo Z152007 (EL SISTEMA DE NÚCLEOS-CALIFICACIÓN RESIDENCIAL/TURÍSTICO), proveniente además del propio PGO1987 vigente.

Por otra parte, en base a la competencia del PGO para la calificación del suelo, se podría disponer de un recinto de unas 7 has para el uso turístico alojativo (recinto rojo en el esquema).

Siendo un núcleo mixto con uso residencial/turístico donde no opera la excepción de estándar de densidad, a la parcela calificada con el uso de turismo se le aplicaría el estándar previsto de 60 m<sup>2</sup> de suelo por plaza alojativa. Esta aritmética, sin que ello sirva más que de mera referencia, podría otorgar una carga alojativa de unas 120 plazas. Se considera el límite de lo posible en base a la superficie susceptible de esa

calificación, pero además sería un límite de prudencia ante la debilidad de las pervivencias de este histórico enclave, una cuestión de escala.

**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.

### 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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. La consideración de lo pedido se realiza hasta donde alcanza el límite de la regulación legal, procede rectificar el suelo urbano y calificar de uso turístico una zona más extensa que lo anteriormente previsto en el PGO. Resultando de aplicación la densidad turística de 60 m<sup>2</sup>/plaza y teniendo en cuenta la debilidad del núcleo para soportar las consecuencias de fuertes impactos ambientales, el acotamiento a la carga alojativa que proceda de la calificación de unas 7 has sería el justo límite que esta actuación debería tener. Sin que proceda modificar ningún otro parámetro urbanístico.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Rosendo Luis Cáceres, en representación de  
 Dorado La Palma C.B.**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
 número 4838

**Nº ORDEN****0290****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que esa mercantil es propietaria de un terreno en la Calle Guayafanta 8, clasificada como suelo Rústico de Protección Territorial (RPT-1.4). Alega que dicha calle tiene carácter de suelo urbano por contar con los servicios necesarios para ello, y solicita que se incluya dicha propiedad en Suelo Urbano.  
 Sin identificación catastral.

**INFORME TÉCNICO/JURÍDICO:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

La alegación no identifica claramente la parcela, aunque de la investigación catastral realizada parece corresponderse con la finca del catastro de urbana: polígono 45346 parcela 03, de 4175 m<sup>2</sup>.

Se trata de una franja de 15-20 m de ancho y unos 200 m de longitud, lindando con la calle Guayafanta por su lado oeste. La alegación plantea que dicho terreno sea suelo urbano por su disposición anexa a una calle con plenos servicios, aunque la petición no precisa qué calificación ha de tener dicha finca una vez integrada en suelo urbano, pues evidentemente podría tener calificación de espacios libres.

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. No se hacen observaciones que cuestionen el límite del suelo urbano para esta zona.

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 territorial.

Que un terreno linde con una vía urbanizada no es condición suficiente para tener ganada la clasificación de suelo urbano. El PGO lo ha clasificado como suelo rústico en la categoría de protección territorial (RPT), precisamente por ser terrenos residuales entre la calle y la vía de circunvalación. Siendo una cuestión de modelo, tal como recoge el artículo 55.d) del

TROTEN, pues el objetivo es no perder las visuales sobre el Llano de la Virgen. Carece de valores ambientales e interés productivo, por lo que según la DOG-65, podrá categorizarse como RPT. Un pequeño triángulo de unos 260 m<sup>2</sup> están en suelo urbano de espacios libres. Tiene coherencia la categorización propuesta, de mantener esa franja entre la vía de circunvalación y la calle Guayafanta como suelo rústico de protección territorial, donde en ese punto la delimitación del suelo urbano resulta clara y precisa, terrenos que en cualquier caso tienen esa vocación de reserva para que a futuro puedan ser incorporados a la estructura urbana con la calificación que proceda.

**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, estableciendo que casi toda la finca se encuentre en suelo rústico de protección territorial.

**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 clasificar como suelo urbano la parcela en cuestión. Su carácter residual de borde que limita con el suelo urbano posibilita la clase y categoría propuesta, es decir suelo rústico de protección territorial.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Marcelino Rodríguez Martín, en representación de  
Comunidad de herederos D<sup>a</sup> Teodosia Martín Rodríguez**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4839

**Nº ORDEN****0291****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una parcela y vivienda sita en la Calle Tenisca nº 22, clasificada como suelo urbano consolidado (vivienda) y suelo urbanizable G1S3. Se oponen a la clasificación de la parte como suelo urbanizable, dado que dispone de las mismas características que los demás solares en esta calle (citan art. 8.A de la Ley de Suelo 6/1998 de 13 de Abril, y art. 50 a) y 51.1.a), del Decreto legislativo 1/2000 de ordenación del Territorio de Canarias). Además argumentan, que el sector de suelo urbanizable con una pendiente superior al 20 % no es apto para el soporte de la edificación y la distribución de beneficios y cargas. Solicitan que se clasifique la totalidad de su parcela como suelo urbano consolidado.

Situación catastral: Referencia 5031133BS1753S0001TR, superficie 2.291 m2.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

La petición se centra en la parte de su parcela que está en el suelo urbanizable G1S3, está configurada por un terreno que cae desde la calle Tenisca en pronunciada pendiente, solicitando que dicho terreno sea suelo urbano por su disposición anexa a una calle con plenos servicios.

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. No se hacen observaciones que cuestionen el límite del suelo urbano o el urbanizable para esta zona.

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 urbanizable.

Que un terreno linde con una vía urbanizada no es condición suficiente para tener ganada la clasificación de suelo urbano.

La topografía no da unas condiciones apropiadas para la edificación, aunque ciertamente son similares a donde ya la edificación está implantada.

La parcela reúne condiciones de suelo urbano, aunque por cuestión de modelo se podría requerir que el suelo urbanizable tenga por ese punto engarce con la estructura urbana, cuestión que en detenido análisis no parece una necesidad.

Hay argumentos para considerar que esos terrenos, donde está la parcela de la presente alegación que lindan con la calle en unos 56 m puedan ser suelo urbano, en tipología unifamiliar aislada (AS). El fondo de la parcela no abarcaría la totalidad de la finca, por coherencia con la línea de fondo ya existente.

**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.

**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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Procede rectificar el límite del suelo urbano y avanzar sobre el sector de suelo urbanizable G1S3 en toda la longitud de contacto con la calle Tenisca, de conformidad con lo descrito en el informe técnico/jurídico adjunto.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Carlos Miguel Hernández Afonso

**REGISTRO:**Fecha 7-may-08  
número 4840**Nº ORDEN****0294****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Argual, calle Guayafanta, categorizada como suelo Rústico de Protección Territorial (RPT-1.4). Alega que esta parcela es producto de la afección por la circunvalación, y que el solar dispone de las mismas características que el suelo urbano consolidado en frente de la calle. Solicita que se incluya la propiedad en suelo urbano consolidado.

Situación catastral: Polígono 16, parcela 188, superficie en RPT aprox. 3.300 m2.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Se trata de una finca en cultivo intensivo de platanera, al oeste de la calle Guayafanta y separada de la misma. La alegación plantea que dicho terreno sea suelo urbano porque su solar dispone de las mismas características que el suelo urbano consolidado de esa calle. La finca catastral de 17846 m<sup>2</sup> ha sido afectada por la vía de circunvalación, en el PGO se propone sobre dicha vía un ancho de 8+7+8 m de suelo rústico de protección de infraestructuras (RPI) con afección de 3714 m<sup>2</sup>, luego hay una separación hasta la calle Guayafanta de suelo rústico de protección territorial (RPT) con afección de 476 m<sup>2</sup>.

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. No se hacen observaciones que cuestionen el límite del suelo urbano para esta zona de la calle Guayafanta.



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.

La parcela ha quedado ahora lindando con el sistema general viario que circunvala el casco por el sur y oeste, que no forma parte de la estructura urbana del núcleo de Los Llanos, pues como tal sistema general tiene unas funciones de accesibilidad entre territorios y de movilidad, que precisamente resultaría comprometida esa función si se pretendiera colgar de la misma la estructuras urbanas, de ahí el papel que representa el suelo rústico de protección territorial de separación. Al menos son objetivos que han de mantenerse hasta un largo plazo.

En contra de lo alegado, esta finca no está en suelo urbano del planeamiento vigente, ya que pertenece al antiguo suelo urbanizable programado R-3 (unos 3514 m<sup>2</sup>), el resto está en suelo rústico de "protección agrícola".

No ha lugar ni de lejos, a pensar que esta finca, por su situación y por sus valores, pueda cumplir con los requisitos legales para que un terreno tenga la condición de suelo urbano

Aunque no se pide, es de manifestar que tampoco podría entrar en la clasificación de suelo urbanizable, pues estos suelos tendrían una justificación de necesidad por modelo de crecimiento, y en todo caso ocupando los suelos de menor valor y los más indicados para completar la estructura urbana con un crecimiento racional y estructurado, que no es el caso.

**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 totalidad de la finca se encuentra en suelo rústico, con mayor proporción en protección agraria.

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 3º

**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 clasificar como suelo urbano la parcela en cuestión, disponiendo de todas las condiciones para su permanencia en suelo rústico de protección agraria.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Gil Roberto Jerónimo Pérez

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4847
**Nº ORDEN****0295****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Las Manchas, Camino Los Campitos, categorizada en parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPP-2.4) otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.3). Alega que con dos categorizaciones se quedaría fuera de ordenación, incumpliendo la parcela mínima. Solicita que la totalidad de su finca sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-4.3.

Situación catastral: Polígono 8, parcela 200, superficie 3 052m2

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

La descripción de situación no es muy precisa, pues realmente por los datos catastrales, se encuentra junto al camino El Paraíso y lindante con la carretera LP-2, categorizada en parte por suelo rústico de asentamiento agrícola (RAA-4.3) y por rústico de protección paisajística RPP-2.4.

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 pomenorizada.

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.

La finca da a dicho viario estructurante, Camino El Paraíso, con unos 800 m2 en RAA, hacia el interior hay unos 1700 m2, el resto de terreno por el nacimiento y lindando con la LP-2 es rústico de protección de infraestructuras.

En detenido análisis se constata que las características fisiográficas de los terrenos son de un espacio con antropización antigua, seminaturalizado por abandono. La finca en cuestión tiene rasgos muy presentes de ese espacio antrópico, valores agrarios que deben ser recuperados.

Ante el marco legal de referencia, resulta adecuada la extensión de esa categoría RAA sobre el espacio de naturaleza agraria, que es el suelo categorizado como RPP-2.4, por lo que procede la categorización como asentamiento agrícola, porque forma parte del área en la que se reconoce el proceso de ocupación residencial vinculado a explotación agraria previsto en la DOG 64.

**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 categorización de protección paisajística como asentamiento agrícola. 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 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 la categorización de asentamiento agrícola de la parte de la finca categorizada como protección paisajística. Aunque se debe mantener como protección de infraestructuras la parte afectada por la LP-2 (8 m de dominio público).

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se resuelve con **DESESTIMACIÓN**, toda vez que por razones de legalidad ahora se aprecia que no se sustenta la propuesta de categorización como RAA de una parte de la finca, quedando enteramente en la unidad de protección paisajística RPP-2.2. 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:**

**Dr. Thomas Walter Hollubetz**  
**D<sup>a</sup>. Marion Petra Hollubetz**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4848

**Nº ORDEN****0296****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una parcela en Todoque, zona de El Hoyo, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.7). Argumentan que no hay actividades agrarias en esta zona (están en abandono desde hace más de una década), que la estructura parcelaria pertenece a la de un asentamiento rural, y no se entiende por que no se sigue con el Asentamiento Rural RAR-T04 hasta el Camino Real de Todoque. Solicita que se incluya la parcela al Asentamiento Rural RAR-T04. Situación catastral: Polígono 3, parcelas 68 y 70, superficie 1.299 y 925 m<sup>2</sup> 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. 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 las parcelas 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 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 las parcelas lindan con el denominado camino Real, al este y al oeste, 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 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 para su 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 2010.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José Francisco Cabrera Lorenzo

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4849
**Nº ORDEN****0297****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en la calle Convento nº40, calificada en nivel de intervención patrimonial "P4 - remodelación". Se opone al nivel de intervención de la actuación rehabilitadora "P4" y solicita su eliminación, dado que la edificación está a punto de poder ser declarado de inmueble ruinoso.

Situación catastral: Referencia 5534815BS1753S0001GR, superficie 93m2.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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 este tramo de la calle Convento. Se pone de manifiesto el interés por el mantenimiento de estas pervivencias, situación que también recoge el *plan especial de ordenación y protección del casco histórico* en vigor.

Varias alegaciones sobre inmuebles y parcelas de esta manzana atribuyen un escaso valor al patrimonio existente (hay que hacer notar que sobre el inmueble con mayor grado de protección no se ha realizado alegación), además de una heterogeneidad urbana que debe ser resuelta con la eliminación de protecciones y el aumento de volumen edificable, según algunas.

Cierto es que todavía hay pervivencias cuya eliminación plantea serias dudas, por entender que representan aun valores para la colectividad.

El nivel de intervención P4 (artículo P21 de la normativa) permite la acción rehabilitadora con amplias posibilidades de intervención, bajo el concepto de remodelación-reestructuración.

Los objetivos de rehabilitación patrimonial resultan de difícil alcance en este tramo de la calle Convento, donde prácticamente son los únicos testigos históricos de esta antigua vía, y aunque no son de especial valor, transmiten ciertos rasgos del pasado, lo que crea el dilema de la licitud para hurtar o dejar esos testigos para su lectura por las generaciones futuras.

La cuestión está en si resulta consecuente la preservación de estos elementos aislados, con el objetivo de conservación del patrimonio y la exigencia legal al respecto, casi anécdotas en medio de la pseudo modernidad que se impone en el entorno.

Realmente no hay argumentos sólidos que hagan quebrar las aspiraciones de sustitución del muro viejo, la teja y la tea, por las *arquitecturas* del momento, con escaso aporte ambiental al paisaje urbano que caracteriza la vía pública. La cierta debilidad argumental para evitar la desaparición de estos vestigios históricos, no lleva inexorablemente a la proposición del levantamiento de las restricciones que supongan 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 Convento equilibrada entre modernidad y pervivencias, y no menos importante, el tratamiento de la nueva fachada urbana que se crea hacia el espacio público donde se emplaza el museo arqueológico. La propuesta se inclina del lado de la preservación, buscando soluciones a esas cuestiones que concurren en la manzana, con difícil solución de diseño urbano.

Un conjunto de alegaciones sobre inmuebles más al oeste de la parcela e inmueble en cuestión, de la misma fachada urbana, han provocado la eliminación de ciertas pervivencias con débil justificación para su mantenimiento, consiguiendo eliminar el estrechamiento viario.

No es el caso presente, donde existen cuatro inmuebles alineados con interés ambiental, y con cierta significación histórica y valor patrimonial. Por lo que se arbitra para éstas una solución de conservación. Se da solución de regularización volumétrica con dos plantas en toda esa trasera y dando hacia la plaza interior, aunque no es el caso de la presente por carecer de solar hacia el interior, circunstancia que también hace que no resulte procedente la inclusión en gestión urbanística unitaria a través de ASUC.

En particular la presente alegación forma parte de ese conjunto edificado y fraccionado en pequeñas propiedades, un espacio urbano que es residual de una conformación parcelaria histórica, aunque hoy se le reconoce especial aporte al paisaje urbano de la calle.

**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 finca dispone de protección patrimonial para la construcción antigua.

**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, estando en desacuerdo 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 mantener la protección patrimonial del inmueble.



Plan General de Ordenación  
INFORME DE ALEGACIONES

## PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Iluminada Lorenzo García

## REGISTRO:

Nº ORDEN

 fecha 7 may. 08  
 número 2850

0298

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Los Campitos, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.13). Se opone a dicha categorización puesto que colindando con el camino estructurante dispone de todas las infraestructuras para ser categorizada como suelo de Asentamiento Rural. Solicita que se incluya al Asentamiento Rural RAR-LG1.

Situación catastral: Polígono 10, parcela 169, superficie 5.266m2.

## 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 - IOL 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 se categorice como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir parte en 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 que linde con camino estructurante, pues no es condición suficiente para la categorización de RAR, incluso puede no ser necesaria.

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 RPA-3.13.

## 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 próximo (RAR-LG1), para avanzar sobre espacio vacío e incorporar la parcela, pues se ha de estar a los valores de espacio agrario y paisajístico, resultando irrelevante que la finca de a camino estructurante.



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Juan José León Acosta

**REGISTRO:**fecha 7-may-08  
número 4851**Nº ORDEN****0299****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en el camino Los Lavaderos, categorizada como suelo urbano consolidado. Muestra su preocupación por la solución del viario de Argual "Plaza - Acueducto" y critica que la solución divide la zona verde en tres islotes. Propone una "Mini-Glorieta" donde se encuentra la actual glorieta al final de la circunvalación y mantener el mismo trazado del viario para la entrada por Argual, para así lograr un espacio amplio verde.

Situación catastral: Referencia 38024A021005400000KF, superficie 735m2

**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 (DOG). Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por 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 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, los espacios libres y zonas verdes, y la red viaria que da estructura al núcleo, para unas condiciones adecuadas de accesibilidad y movilidad.

La zona verde de referencia no tiene en realidad vocación de conformarse en un gran parque urbano, tal que el fraccionamiento en tres por el viario que conecta con el casco no debe entenderse como problema, ya que lo primordial es atender la accesibilidad al núcleo de Los Llanos. Una cuestión funcional que se conjuga con las zonas verdes posibles. La solución que el PGO propone está en relación con el objetivo de dar otra alternativa viaria al núcleo de Argual de Abajo, quedando la actual vía para el servicio de ese núcleo, en contra de la propuesta que hace la alegación.

No ha lugar a lo planteado por la alegación, sin perjuicio de que ese viario (pensado como acceso al núcleo urbano por Argual) pueda sufrir ajustes en su trazado.

**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, respecto de la solución viaria planteada.

**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. No hay argumentos que amparen lo pretendido, de modificar las previsiones del PGO para la estructura viaria de la zona de Argual, entre otras porque no hay mejora sobre el espacio patrimonial de Argual de Abajo.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Bernardo Eusebio Herrera Domínguez

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4852
**Nº ORDEN****0300****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Campitos, Camino Pastelero, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.5). Por un lado lamenta que el trazado de la nueva vía Todoque - Tajuya divide su parcela en dos, y considera que sería mejor si coincidiese con el camino existente en el borde Este de su propiedad. Por otro lado expone que no cumple la parcela mínima en el Asentamiento Agrícola, y por colindar con el Camino Pastelero, solicita que se incluya la totalidad de su parcela al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04.

Situación catastral: Polígono 6, parcela 102, superficie 1.126m<sup>2</sup>

**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 valores agrarios cuyo objetivo es el mantenimiento y recuperación, 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 Pastelero), pues ello no es condición urbanística suficiente para categorizar un terreno como asentamiento rural. El RAR-T04 que llega casi a la parcela por el poniente, tendría que avanzar sobre espacio vacío para poder absorber la parcela, lo que no resulta posible con la legalidad vigente.

Que la parcela por su tamaño no pueda cumplir con el mínimo exigido no lleva en principio a más conclusión sino que no es posible en ella determinados usos, pues el PGO no puede remediar el secular fraccionamiento del territorio, sin embargo en lo posible se tiene en cuenta el parcelario existente.

En efecto, la parcela está afectada por la traza de la nueva vía Las Noñas-Tajuya, sin perjuicio de los reajustes debidos a la consideración de otras peticiones, que pueden hacer variar la afección. La alegación no incluye en sus peticiones esta cuestión.

**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. 3º

**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 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:**

Doña Eva Gloria Martín Perera

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4853
**Nº ORDEN****0301****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en Tajuya, categorizada en su mayor extensión como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-TJ2), y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.13). Alega que a su juicio personal no encuentra ninguna razón objetiva porqué una misma propiedad está afectada por dos categorizaciones distintas. Solicita que se categorice la totalidad de su finca como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-TJ2.  
Situación catastral: Polígono 10, parcela 25, superficie 6.753 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.

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 se categorice enteramente como RAR, debiendo quedarse como se propone, es decir parte en suelo rústico de protección agraria, ya que existen valores de espacio agrario cuyo objetivo es la recuperación sin vinculación a vivienda. La parcela de referencia y su entorno constituye un área 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).

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 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 parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria RPA-3.13, y otra en el RAR-TJ2

**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 (RAR-TJ2), para avanzar sobre espacio vacío e incorporar la totalidad de la parcela, pues se ha de estar a los valores de espacio agrario y paisajístico, resultando irrelevante que la finca esté sujeta a dos categorías de suelo rústico.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Miguel A. Remedios Pérez

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4854
**Nº ORDEN****0302****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en la Calle Picasso nº 28, cuya situación en el interior de la manzana dispone de un acceso privado, que el PGO califica como "vial público". Solicita que se mantenga esta vía privada y únicamente como acceso familiar a su finca.

Situación catastral 4238714BS1743N0001PG, 134 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. 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 un pequeño callejón que parte de la calle Picasso y da acceso a varios vecinos, en el fondo extremo está la parcela en cuestión. La propuesta del PGO era continuarlo y conectar con la nueva vía que se propone para el interior de la manzana.

En cualquier caso, se ha realizado un detenido análisis del lugar y nada obsta para que dicho callejón termine en la parcela objeto de 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 modificar la vía tal que termine en la parcela.

La rectificación propuesta **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificación que en si 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, 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 de eliminar la parte de vía que atraviesa la parcela.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Anastasio Camacho Pérez**  
**Don Elijio Rodríguez Mederos**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4855

**Nº ORDEN****0303****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca en Las Norias, categorizada en su lado Este como suelo Rústico de Protección Natural RPN-1, y parte Oeste como suelo Rústico de Protección Paisajística RPP-1.10 y afectada por el nuevo trazado de la vía Todoque- Tajuya. Alega que no se explica dichas categorizaciones dado de que se trata de una finca **EN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CON EXISTENCIA DE UNA VIVIENDA**, y que tiene el mismo valor ambiental que el asentamiento rural que se define en su límite Norte. Solicita que se categorice su finca como suelo Rústico de Asentamiento Rural o como suelo rústico de protección agraria. Además se opone al trazado de la nueva vía, cuya funcionalidad presta la vía que limita al Norte de su parcela.

Situación catastral: por deducción Pol. 3, parcelas 63,64,65,66,66,66,67,68, superficie total 13.867 m2, construcción sin inscripción

**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. 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. 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 de gran fuerza expresiva, debido a los malpaises lávicos poco alterados que dominan la zona, prácticamente lindante con el Área de Sensibilidad del Espacio Natural Protegido "Tubo Volcánico de Todoque". Esta circunstancia albergaba la posibilidad de una más estricta conservación y recuperación hacia la total naturalización, por lo que la propuesta del PGO ha sido de suelo rústico de protección paisajística (RPP-1.10) y protección natural (RPN-1), tal que ambas categorías afectan a la parcela en cuestión

No resulta congruente a la vista de las condiciones de entorno, esa inicial propuesta del PGO, lo cual no es apoyo de una alternativa que desnaturalice esa previsión, cuyos objetivos de preservación también pueden residir en la categoría de protección paisajística, y ésta es ahora la alternativa que se propone.

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 se identifican por deducción según croquis aportado. Dice que existe una vivienda, apreciándose en efecto una construcción de unos 100 m<sup>2</sup>. Duda de denominación de vivienda para una construcción que no ha nacido con legalidad para ello.

No ha lugar a más argumentos para contradecir lo pretendido en la alegación, pues resulta contrario a derecho avanzar con la categoría de RAR sobre un espacio al que se le quiere preservar sus valores de naturalidad. Por la misma razón tampoco procede la categorización como protección agraria, según se pide.

**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 extendiendo la categoría de protección paisajística a toda la parcela. 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-T04, abarcando la parcela en cuestión, pues resultaría lesivo para conseguir los objetivos de mantener y recuperar el espacio con valores de orden natural y paisajístico, no obstante la propuesta es de modificación de suelo rústico de protección natural a protección paisajística. Todo ello razonado conforme al informe técnico que se acompaña.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Anastasio Camacho Pérez

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4856
**Nº ORDEN****0304****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca ubicada en el Camino Pastelero, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T03) y suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.5). Alega que se trata de una sola finca con una vivienda, y que la zona se está colmatando de edificaciones residenciales y turísticas. Solicita que se incluya la totalidad de su finca como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T03.

Situación catastral Pol. 6, parcela 134, superficie 2.972 m2., construcción sin inscripción.

**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-T03 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis de esta zona del camino Pastelero pone de relieve que la parcela citada cumple para estar en su mayor parte en asentamiento rural, ya una parte estaba prevista en el PGO, sin que deba estar delimitada con sujeción estricta al parcelario catastral, por lo que la construcción existente resulta límite adecuado para que el RAR esté delimitado con rigor y evitar que avance sobre el espacio agrario hacia el sur que es tratado como asentamiento 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.

La parte del RAA-4.5 que ahora se propone incorporar al RAR-T03 está definida atendiendo también a la parcela lindante por el naciente, objeto de otra alegación (599).

**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, aunque parcialmente. 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 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 mayormente** lo pedido, aunque no se incorpora en RAR la totalidad de la parcela por cuestiones de condiciones del entorno parcelario.

Procede la redelimitación del RAR-T03 para que toda la franja hacia el camino Pastelero esté categorizada como asentamiento rural.



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

## PERSONA O ENTIDAD:

Don Sergio Camacho Pérez

## REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4857

## Nº ORDEN

0305

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en Las Manchas – San Nicolás, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M01), y calificada de uso dotacional. Se opone a dicha calificación, dado que a lo largo de la Carretera LP-1 existe suelo libre que se preste mejor para este uso, y argumenta que su propiedad reúne mejor las características para el uso residencial o turístico. Además rechaza que se define en el borde sur de su parcela un viario de 4º nivel. Solicita que se mantenga la categorización de Asentamiento Rural RAR-M03, pero que se elimine el uso dotacional y la vía de 4º nivel. Situación catastral Pol. 4, parcela 152, 8.959 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 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-M01 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, se trata de una importante parcela (más de 8000 m<sup>2</sup>), que salvo un pajero, está enteramente vacía y sin cultivo alguno. Situación ésta que conllevaría sin duda alguna, la imposibilidad de categorización como asentamiento rural, que es lo que pide la alegación.

La parcela tiene acceso por camino que enlaza con la carretera LP-2, y que a su vez el PGO propone enlazar por su lado sur con el sistema viario del RAR-M01 a cotas más bajas, completando estructura para mejora de la accesibilidad. Resulta estratégica para completar el sistema dotacional preceptivo en ese RAR-M01, por lo que se ha previsto su adquisición para ese fin, con la previsión de un sistema Deportivo y Cultural.

De lo dicho queda claro la finalidad y carácter estratégico de estos importantes equipamientos, pues por otro lado, la parcela sin este sistema dotacional no podría categorizarse como asentamiento rural.

El Ayuntamiento adquirirá la parcela por los mecanismos legales previstos, que en principio será mediante expropiación.

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 como suelo rústico de asentamiento rural para uso dotacional.

## 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.

Resulta improcedente la categorización de la parcela como asentamiento rural para uso distinto al previsto de dotacional, por su naturaleza de un relevante vacío fuera del borde racional del asentamiento.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Sergio Camacho Pérez

### REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4858

### Nº ORDEN

**0306**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en La Laguna, Camino La Aldea, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.16). Alega que no se explica dicha categorización dado que se encuentra en una zona de asentamiento poblacional vinculada a pequeñas explotaciones agrícolas, y que dispone de las mismas características que las fincas que se ubican al Este de la misma, clasificadas como suelo urbano, y con las que se hallan al Oeste de la citada finca, categorizadas como suelo Rústico de Asentamiento Rural. Solicita la clasificación de su finca como suelo urbano o bien, la categorización como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG3.

Situación catastral Pol. 12, parcela 66, superficie 4.470 m<sup>2</sup>.

### 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 el asentamiento rural RAR-LG3 se consideran en general ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. Ya por otra alegación (174) se ha puesto de relieve que un conjunto de parcelas junto a la presente, de ese lugar del camino La Aldea, han tenido ajustes para incorporar más suelo a la zona agraria intensiva y de gran productividad.

La parcela que nos ocupa tiene esas características de espacio agrario intensivo, con estanque en uso para el riego de la finca, al que no se le debe propiciar su transformación a través del régimen urbanístico. La pequeña construcción antigua que da a la vía ya está en asentamiento rural, proponiendo una ampliación del fondo del RAR en ese punto para resulte congruente con el límite modificado en el resto de parcelas.

En definitiva, ante la incuestionable presencia de valores agrarios, hay necesidad de ajuste del límite del asentamiento, no obstante la parcela de referencia debido a dicho ajuste, dispone de algo más de superficie en el RAR-LG3.

Con las características descritas de finca agraria, no existe legalidad que ampare la consideración de suelo urbano.

### 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, de considerar la finca como suelo urbano o asentamiento rural en su integridad, sino delimitando de forma más racional el fondo del RAR donde se encuentra una construcción antigua. Modificación que se entiende que **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

### PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

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. No obstante se ha reajustado el límite del RAR-LG3 en la zona donde la parcela da con el camino La Aldea.

Los valores agrarios de la finca hacen totalmente improcedente la categorización de RAR en su integridad.





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



**PERSONA O ENTIDAD:**  
**Doña Dorotea Juana Sánchez Pérez, en representación de Herederos de D<sup>a</sup>. Angustias Pérez León**

**REGISTRO:**  
 fecha 7-may-08  
 número 4859

**Nº ORDEN**  
**0307**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**  
 Expone que son propietarios de una finca en Argual, Calle Los Molinos, clasificada como suelo urbano no consolidada ordenada (SUNCU-O, actuación G1A7). La vivienda existente esta calificada con nivel de intervención de la actuación rehabilitadora "P3"  
 Se oponen a dicho nivel de actuación patrimonial, varios argumentos: de afección a la vía, estrechamiento y parte no antigua en estado ruinoso, aportan fotos. Afirman que en el extremo sur de su finca existe una servidumbre de paso, que no aparece en el PGO, que se inicia en la Calle Manuel de Falla y comunica con el Camino Los Espinos. Solicitan:  
 - Que se elimine el nivel de intervención de la actuación rehabilitadora "P3" de la vivienda.  
 - Que se subdivida el ámbito de la actuación "G1A7" en dos, por ser excesivamente grande, con disposición si se admite la propuesta, de ceder gratuitamente los terrenos correspondientes a la continuación del vial peatonal existente de 5 m de ancho, así como los terrenos necesario para la ampliación del actual Camino Los Espinos.  
 Situación catastral: CL Molinos 1, Parcela 4335201BS1743N, superficie 959 m2, CL Manuel Falla, Parcela 4335202BS1743N, superficie 665 m2, CL Manuel Falla, 29 (B), Parcela 4335203BS1743N, superficie 208 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 no consolidado, o en todo caso clasificarlo como urbanizable, igualmente podrá ordenarse de forma detallada, reparo que hace referencia a este ámbito G1A7. Por tanto en virtud de ello será un suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial.

Resulta inequívoco que esta manzana nacida a la espalda de la zona urbana con fachada a la calle Manuel de Falla, de naturaleza agraria, 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.

Las referidas parcelas que constituyeron una única finca agraria que dispone como principal acceso la pista o camino (Los Espinos) que da con la carretera o calle Los Molinos. Todo un ámbito o sector de nuevo diseño que se crea para dar fachada urbana hacia el Llano La Virgen. La subdivisión del ámbito de un suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable, como este que nos ocupa G1A7, en realidad complica el diseño urbano, pues cada uno tendrá que afrontar las cargas y cesiones legalmente establecidas, al menos para el sistema de espacios libres y viario. Para lo cual se ha de realizar el ejercicio de equilibrio entre las unidades de actuación en que se divida.

Entendemos que el diseño urbano realizado de forma detallada para el ámbito G1A7, resulta muy coherente y da una solución muy adecuada de paisaje urbano, resultando muy abarcable la gestión de estos terrenos que tiene una superficie de 1,33 has. Aunque en este sentido la alegación aborda una cuestión posible, sin que aporte argumentación. La base que harla posible una escisión del ámbito de gestión sería conseguir un equilibrio de cargas en los términos exigidos por la ley para las dos unidades: una la propuesta por la alegación y otra el resto de los terrenos. En virtud del artículo 36 del TROTEN se han de prever por la ordenación una serie de reservas y estándares, tanto al todo como ha previsto el PGO, como a las unidades de actuación que en su caso se divida. En detenido análisis se observa que las parcelas que la alegación pretende que se constituyan en unidad de actuación, soportan ahora un espacio libre L1 como parte del estándar conjunto, el cual podría también dar soporte a la nueva unidad cedida a estas parcelas. La estimación de la alegación en este aspecto es posible, pero obliga a la realización de un rediseño para cumplir el estándar de reserva de 40 m<sup>2</sup> cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Tal que afrontado solamente por los espacios libres habrá que ampliar notablemente esa inicial previsión que en estas parcelas era de 253 m<sup>2</sup>. Procede dar continuidad al peatonal, que con esta naturaleza ya dispone de un tramo hacia Manuel de Falla. Es de interés para la estructura de esta nueva zona urbana, siendo el límite de la unidad hacia el naciente. La calle por el lado sur, apoyada en el camino Los Espinos necesita de los terrenos de estas fincas. Es una consecuencia de la petición de conformar una unidad de actuación con estas fincas las cesiones obligatorias ha que ha lugar. Ciertamente el cuerpo antiguo condiciona el ancho disponible para la vía, por la distancia con la Plaza de Argual, hecho que se mantendría aunque la construcción se elimine, pues realmente la angostura queda perpetuada por el edificio nuevo y último del lado sur de la calle Manuel de Falla. En el contexto del nuevo enfoque a esta zona de Argual, donde domina el objetivo de preservación del patrimonio, procede el mantenimiento del módulo antiguo que da a la calle y renovar la edificación trasera.

**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, delimitando una unidad de actuación para los terrenos referidos en la alegación. Modificación que se entiende que **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

**PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL** 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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Resulta ajustado a derecho el que los terrenos objeto de la alegación se incluyan en unidad de actuación independiente del resto del ámbito el cual puede constituir otra unidad, en consecuencia procede el rediseño de dicha zona para conseguir equilibrio de cargas respecto del resto. Permanece la protección de la vivienda en el módulo antiguo de primera crujía. Se planteará la prolongación del peatonal existente ya en parte desde la calle Manuel de Falla



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Pedro García Arribas, en representación de  
 El Muellito S.L.**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
 número 4860

**Nº ORDEN****0308****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de la parcela 7B, resultado de la compensación de la unidad de actuación U.A.3 de Puerto Naos, con un aprovechamiento de 3 plantas más ático. Entienden que el PGO no puede cambiar los aprovechamientos edificatorios. Solicita que se mantenga dicha calificación, y en caso de no ser así y se pierdan aprovechamiento, que se reconsidere la totalidad de la U.A.3 de Puerto de Naos y se compense la parcela antes citada conforme a los nuevos aprovechamientos.

Situación catastral: Referencia 5258910BS1655N0001LW, 442 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 (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.

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, y se informa desde el punto de vista urbanístico, no establecen reparos para esta zona urbana.

El tratamiento previsto por el PGO corresponde a una ordenación en suelo urbano consolidado, ordenación urbanística que atiende a las previsiones de complejización de usos, cualificación del espacio urbano y uso eficiente del suelo, tal como exigen las Directrices de Ordenación General. Esta ordenación procede del desarrollo de la unidad de actuación UA3 de Puerto de Naos, realizada a través de un proceso de ejecución sistemática, con sistema de actuación por cooperación, con reparcelación voluntaria aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 13 de mayo de 1.999.

El objetivo del presente PGO no es perturbar la ordenación establecida, hoy con urbanización ejecutada y prácticamente edificados todos los solares, conforme a las previsiones de aprovechamiento de dicha reparcelación, y ejecución material según proyecto de urbanización aprobado por Decreto de la Alcaldía nº718/1997, de 16 de diciembre.

Pone en duda la alegación si se está recogiendo dicho estatuto de la propiedad nacido de ese proceso de ejecución sistemática.

En el plano del PGO correspondiente a la ordenación pormenorizada O-10 (SISTEMA PLANIFICADO-ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN, NÚCLEO DE PUERTO DE NAOS) se recoge la ordenación de la zona de Los Lajones, antigua unidad UA3, reconociendo que es un suelo urbano de facto consolidado, pero que de ser necesaria alguna operación de gestión se haría en el seno de un recinto ASUC (actuación en suelo urbano consolidado). La parcela en cuestión, con la denominación 7B de ese proceso de reparcelación, pertenece a la manzana definida por las calles Mauricio Duque (este), Francisco Rodríguez Betancor (sur) y Los Lajones (norte), tal como puede visualizarse en esta imagen, es una estrecha franja de terreno que va de calle a calle en sentido norte sur, reconocible por estar entre edificaciones, franja que resulta visible en dicho plano por estar entre la línea del ASUC y la de cambio de altura. Toda la simbología y grafismo del plano está explicada en la leyenda, sin lugar a la interpretación.

La parcela de referencia tiene claramente asignadas las alturas y el punto de medición de las mismas, pudiendo verse claramente que la altura es de III-IV, es decir 3 más ático, que cambia para las parcelas edificadas al poniente a 2 más ático. Existe una precisión para evitar pared ciega en el salto de III a II en la franja del ático.

Concuera el aprovechamiento edificatorio con el de la reparcelación de la UA3, por lo que nada hay que modificar.

**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.

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

**Respuesta razonada:**

Se propone la **desestimación de la alegación** porque lo pretendido ya está recogido en el PGO.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Antonio Raúl Camacho Hernández

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4861

**Nº ORDEN**

**0309**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Expone que es propietario de una finca en Montaña de Tenisca de 1.917 m<sup>2</sup>, recogida en el PGO como Equipamiento Espacio Libre y por viario, lindando por el Norte con un suelo clasificado como Urbano, uso Turístico en tipología Abierta en Bloque, seis plantas y una edificabilidad de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Alega que como colindante al "Equipamiento de uso turístico", sus parcelas facilitarían la accesibilidad al mismo planteando un frente al viario, dadas las fuertes pendientes que presenta este en su frente Norte.

Solicita que se incorpore su finca al "Equipamiento de Uso Turístico", con su determinaciones urbanísticas, y que se justifique la clasificación de este Equipamiento por el PGO, dada la obligación de motivar los actos de la Administración Pública.

Como alternativa solicita delimitar una Unidad de Actuación que incluya el "Equipamiento de uso Turístico y el Dotacional de Espacio Libre", incluyendo los terrenos de su propiedad, y que se justifique la clasificación de este Equipamiento por el PGO, dada la obligación de motivar los actos de la Administración Pública.

Situación catastral: Parcela 5133141BS1753S0001YR, 1.242 m<sup>2</sup> Parcela 5133142BS1753S0001GR, 929 m<sup>2</sup> aprox.

**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.

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, y se informa desde el punto de vista urbanístico, no establecen reparos para esta zona urbana.

La finca descrita está en zona calificada como espacios libres o zona verde, parque urbano perteneciente al sistema general de espacios libres (PR3 "Parque Urbano La Montaña"). Además se encuentra afectada por la calle Francisca de Gazmira, tramo no ejecutado en la parte alta de la Montaña de Tenisca.

Estas mismas condiciones de calificación y afección apenas han variado en el PGO en tramitación, pues ya desde el vigente Plan General aprobado en 1983, modificado en 1987, la parcela disponía de estas mismas circunstancias urbanísticas. Resulta llamativo que por la propia documentación aportada, la inscripción registral es posterior a la entrada en vigor del PGOU 83/87.

De conformidad con el Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN) y Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGEP), la obtención de este sistema general será por expropiación u ocupación directa, para lo cual la administración tendrá un plazo de CINCO años a partir de la aprobación definitiva del PGO. El incumplimiento de los plazos habilita al propietario para formular hoja de aprecio.

Se encuentra en suelo urbano consolidado, conforme a ello se ha de proceder para la obtención del suelo. La vigente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, establece el régimen de valoraciones del suelo, que por supuesto ha de ser aplicado a los efectos de la determinación del valor de expropiación de la parcela.

Pertenece a la esfera de la ejecución de plan, la obtención del suelo y la ejecución material del parque urbano.

La alegación solicita que se califique su parcela con el uso turístico como el recinto Gazmira con el que linda.

El PGO ha pretendido hacer realidad la vieja aspiración de Los Llanos de materializar en ese lugar una instalación hotelera, cuyos inicios han dejado la huella de estructura allí existente. El plan vigente contempla ese emplazamiento para la ubicación de un hotel, y la propuesta que se hace no es más que recoger esas previsiones, con determinadas condiciones urbanísticas de adecuación al medio. Esta parcela turística ocupa la propiedad de la entidad "Gazmira Hotel S.A", fundada entonces para llevar a cabo ese proyecto. No procede incorporar un suelo que nunca estuvo en el nacimiento del proyecto Gazmira, y que el planeamiento recogió como parque urbano, y que en el modelo actual se entiende que debe tener esa función urbana.

Por lo expuesto, no existe argumento en derecho por el que se deba modificar la propuesta del PGO.

**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.

**PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

**Respuesta razonada:**

Se propone la desestimación de la alegación porque las pretensiones de calificación no pueden encajarse en las previsiones del PGO, toda vez que ya es vieja propuesta que tiene plena cabida en el presente PGO, tanto en lo que respecta al parque urbano previsto, como a la aspiración de hacer posible una instalación hotelera en la parcela propiedad de Gazmira Hotel S.A..



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Antonio Raúl Camacho Hernández

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4862
**Nº ORDEN****0310****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de un edificio denominado "Edificio Los Delfines", situado en Puerto Naos en la Avenida Marítima esquina a la Calle José Guzmán Pérez y Pérez. Para cerrar el último anillo del edificio de su propiedad, solicita que le permitan una sexta planta.

**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.

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, y las urbanísticas, no establecen reparos para esta zona urbana de Puerto de Naos.

La demanda que hace la alegación es simple, que el PGO otorgue una altura más de las existentes. Aunque no se aporta justificación alguna, más que "permitiría cerrar el último anillo del edificio de mi propiedad".

No se esgrime razón alguna de encaje en el medio urbano, menos aún de contrapartidas que deba recibir la colectividad, como el correlativo aumento de zonas verdes.

No hay razón alguna para que el edificio sobresalga del que está por encima (este), ya de por si con notable altura, puesto que ahora guardan el debido equilibrio.

En definitiva **es** una pretensión que no tiene base legal para ser atendida.

Ante el marco legal de referencia, las determinaciones que regulan los aspectos urbanísticos incidentes en la parcela citada, situada en el núcleo de Puerto de Naos, se consideran ajustados a la normativa 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 establece una determinada ordenación urbanística para la parcela en cuestión y su entorno.

**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. No hay argumentos para considerar lo solicitado, una mayor altura al edificio existente.





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



**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Antonio Raúl Camacho Hernández**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4863

**Nº ORDEN**

**0311**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una finca de 11.008 m2 en Triana y conocido como "Molino", clasificada en parte como suelo urbano (aprox. 1.950 m2), y con mayor extensión en el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, G1S1 (aprox. 9.050 m2). Interpreta la extensión de este sector excesivamente grande, y dada la multitud de pequeños propietarios supone que la gestión se hace inviable. Solicita la división del sector G1S1 Triana en dos subsectores, según propuesta acompañada, al entender que es una solución más racional y económica.

**Situación catastral:**

- CL Pedro Miguel Hernández Camacho, 92 – superficie 835 m2
- Pol. 17, parcela 78, superficie 4.299 m2
- Pol. 17, parcela 213, superficie 2.100 m2
- Pol. 17, parcela 231, superficie 855 m2
- Pol. 17, parcela 81, superficie 3.068 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.

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, y las urbanísticas, no establecen reparos para esta zona urbana de Triana.

Desde estas potestades se aborda lo pedido en la alegación, que se concreta en la reconfiguración del suelo urbanizable G1S1, dividiendo el sector en dos. Exponiendo que la parte de parcela que queda en suelo urbanizable conformaría con otras propiedades un lote de unas 6 has, y solicitando que se considere la *propuesta de ordenación del sector*.

*"La estructura de la propiedad ... está compuesta por multitud de pequeños propietarios que harían la gestión del sector G1S1 Triana delimitado por el PGO totalmente inviable haciendo imposible la materialización de los objetivos y edificabilidad que se plantean en el PGO para este sector"*.

El sector G1S1 comprende una zona interior al viario estructurante hoy urbanizado, con zona de contacto con la carretera LP-213 y también con el Camino de Triana.

Cierto es que el sector está compuesto por un parcelario muy fraccionado, lo cual significa una gestión con mayor esfuerzo y trabajo. Pero este punto de preocupación de la alegación se centra en la gestión y no en la planificación. Así que nada obsta para que bajo el sistema de ejecución por cooperación previsto, se planifique la totalidad del sector con visión de conjunto y articulación estructural. Otra cosa es la división en unidades de actuación, tal como recoge la ficha de la normativa "SECTOR G1S1", se dice: "El sector se ordenará a través del correspondiente Plan Parcial, debiendo quedar plenamente articulado con la estructura que le rodea. Atenderá al trazado viario que se establece con carácter orientativo. Delimitará las unidades de actuación necesarias para una adecuada gestión y ejecución del planeamiento."

También el sector tiene la carga de un sistema general sanitario incluido, a lo efectos de la obtención del suelo.

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. Motivación que se ha expuesto.

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 (G1S1).

**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 el sector G1S1, convirtiéndolo en dos sectores como pide la alegación, lo que estaría en contra de una visión estructural en la ordenación. Nada obsta para que el plan parcial, en lo posible, haga coincidir una unidad de actuación con el área propuesta.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Doña Irene Cruz Cruz**  
**Don Sergio Armas Rodríguez**

REGISTRO  
fecha 7-may-08  
numero 4864

Nº ORDEN

**0312****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una finca en el limitrofe de Los Llanos. Las Norias, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04), y en la mayor extensión como suelo Rústico de Protección Agraria. Alegan que su propiedad se encuentra en el límite de un núcleo poblacional, donde se cuentan hasta trece edificaciones en todas direcciones. Como fundamento de derecho citan la Directriz 63, apartado a), la Ley 6/2002 de Ordenación territorial de la actividad turística de La Palma, La Gomera y El Hierro, así como la Constitución Española, Art. 9.2, derecho de igualdad. Argumentan que la mayoría de estas edificaciones son de procedencia ilegal, algunos legales, y que según sentencias del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo confirman que no puede basarse en la ilegalidad de lo construido, pero no se debe llegar al extremo de crear desigualdades entre los iguales. Concluyen que según el principio de equidad territorial sigue resultando absurdo que les mantengan al margen de un trato equitativo e igualitario.

Solicitan que su finca sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04.

La finca se encuentra por parte en Los Llanos y otra parte Tazacorte. Situación catastral de la parte en Los Llanos: Pol. 7, parcela 339, superficie 13.913 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 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.

También 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 esa zona de la carretera LP-213, 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 esa finca se encuentra dentro de un vacío edificatorio notable de malpais en abandono.

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 incluso podría dar lugar a un régimen más restrictivo de usos, evitando la transformación territorial.

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). No obstante una parte de la parcela se encuentra dentro del RAR, unos 2200 m2.

**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 casi toda 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), que precisan el concepto de Asentamiento (Rural o Agrícola), su ordenación y delimitación.

No hay argumento que motive la redelimitación de los asentamientos rurales próximos para avanzar sobre espacio vacío, con valores de espacio agrario y paisajístico. 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 Gloria Esther Hernández Lorenzo**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
 número 4866

**Nº ORDEN**

**0313**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en el sitio conocido por "Hermosilla" o "El Pinito", categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.5). Se opone a esta categorización, detectando que es contrario a los propios criterios y objetivos fijados por el PGO, y manifiesta que es un acto de discriminación respecto a los colindantes al categorizarles como suelo Rústico de Asentamiento Rural, lo cual supone una causa de nulidad del PGO. Solicita que la totalidad de su parcela sea categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-PDR1.  
 Situación catastral Pol. 18, parcela 216, superficie 13.128 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 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.  
**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 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 eriales de pastoreo, pero que hoy sus valores son de orden paisajístico por el estado de seminaturalización.

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

En lo que respecta a lo pedido en la alegación, no ha lugar a la categoría de asentamiento rural, por constituir un terreno vacío con valores esencialmente paisajísticos, incompatible tal situación con la incorporación al RAR-PDR1.

**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 paisajístico. No hay argumento de legalidad que ampare la extensión del RAR hacia ese espacio vacío de borde.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Argelio Díaz González

### REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4867

### Nº ORDEN

**0314**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, categorizada en su mayoría como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.18, aprox. 2.880 m<sup>2</sup>) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04, aprox. 420 m<sup>2</sup>). Manifiesta que la edificación que se encuentra dentro del asentamiento, se encuentra en estado lamentable, no cumpliendo la habitabilidad. Además no se ha recogido unos pajeros de paredes de mampostería y techos a un agua por el lado Oeste. Solicita que se incluyan 1.000 m<sup>2</sup> de su finca al Asentamiento Rural RAR-T04.

Situación catastral: Polígono 7, parcela 79, superficie 4.611m<sup>2</sup>.

### 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.

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 esa zona, 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 la delimitación del asentamiento se ha realizado notablemente ajustada a la edificación patrimonial existente, sin haber tenido en cuenta otros rasgos de antropización histórica, pajeros y ruinas que ha puesto de relieve la alegación. Atendiendo a estos hechos procede regularizar el límite del asentamiento dejando una parcela según los mínimos exigidos, posibilitando la adecuación de la casa antigua para que reúna condiciones de habitabilidad. Recuperando y protegiendo los elementos patrimoniales existentes.

### 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, incorporando suelo que está en RPA-2.18 al asentamiento rural RAR-T04, rectificación que deja las construcciones en una parcela de unos 1000 m<sup>2</sup> en dicho asentamiento. 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

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, 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 rectificar el límite del RAR-T04, avanzando sobre el espacio RPA-2.18, motivado por preexistencias patrimoniales y adecuación de habitabilidad.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se resuelve confirmando la **ESTIMACIÓN** de lo pretendido, conformando adecuadamente la parte de parcela que está en el RAR-T24, el resto o interior estará en protección agraria, unidad RPA-2.19.

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 7-may-08  
número 4868

Nº ORDEN

0315

PERSONA O ENTIDAD:

Don Argelio Díaz González

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.20) y un pequeño triángulo en suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T04). Manifiesta que esa finca había estado dentro de un asentamiento rural en propuestas anteriores, y se observa que ahora se delimita a la zona edificada, siendo gran parte de ellas ilegales. Critica que una vez más la administración favorece a los ilegales y perjudica a las personas que intentan ir según las normativas vigentes. La superficie que se ha dejado dentro del Asentamiento Rural RAR-T04 no llega a la parcela mínima exigida de 1.000 m<sup>2</sup>. Solicita que se incluya la totalidad de la parcela en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04, o en su defecto 1.000 m<sup>2</sup>, para hacer viable un desarrollo de ésta finca.  
Situación catastral: Polígono 7, parcela 309, superficie 2.675m<sup>2</sup>.

## 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*.

La parcela en cuestión y esa zona interior a los caminos estructurantes, 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).

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. Se debe rectificar incluso para que el residual que está en RAR pase a RPA. Da pie esta alegación para una revisión del entorno y consecuentemente ajustar el límite del RAR evitando los vacíos relevantes.

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 se debe incluir en RPA una pequeña parte que está en el RAR-T04, donde la parcela se encuentra en la categoría de suelo rústico de protección agraria. 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 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.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se resuelve con **DESESTIMACIÓN** de lo pretendido para su incorporación al RAR-T14, confirmando por razones de legalidad que la categoría de protección agraria resulta adecuada para la preservación de valores, quedando integrada en la unidad RPA-3.29. 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 Carmen Nieves González Rodríguez

**REGISTRO:**fecha 7-may-08  
número 4869**Nº ORDEN****0316****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Hoyo Verdugo, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.19), y afectada por el trazado de la nueva vía Todoque – Tajuya. Argumenta que su finca está desde hace treinta años en explotación agrícola e invernada, mientras las parcelas colindantes hacia el Este y Norte están en su totalidad conformadas por malpais. Por eso le parece más lógico afectar estas fincas, y solicita que la parte del viario que afecta al lado Noreste de su finca sea trasladado unos 10 metros hacia el Este.

Situación catastral: Polígono 3, parcela 113, superficie 3.324m2.

**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 parte resulta afectada por el trazado de dicha vía.

Cierto es que los terrenos del entorno constituyen un malpais volcánico y eriales improductivos, por los que puede desarrollarse la traza de la vía. Procede por tanto el desplazamiento del eje longitudinal para que al menos la calzada y dominio público queden enteramente fuera de la finca descrita en la alegación, evitando afectar 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 desplazar la traza de la vía en ese tramo para evitar la afección al espacio agrario intensivo, criterio aplicado en otros casos similares.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Nieves Almeida Suárez

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4870
**Nº ORDEN****0317****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Expone que es propietaria de una parcela en Camino Los Picachos (interior), categorizada como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-2.9). Alega que dispone de licencia para bodega subterránea (55,60 m<sup>2</sup>), semisótano, con una única fachada y cuarto de aperos (20,00 m<sup>2</sup>), lo cual ya ha ejecutado, teniendo la finca en explotación agrícola. Para que dicha edificación no quede fuera de ordenación, solicita que se categorice de tal forma que quede garantizado y dentro de ordenación la edificación. Situación catastral: Polígono 3, parcela 557, superficie 1.451m<sup>2</sup>, 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 (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.

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 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 malpales lávicos del entorno y a la colonización vegetal que lo seminaturaliza. Las pervivencias agrarias se manifiestan con cierta debilidad por el abandono de la actividad. En la parcela en cuestión hay recuperación agraria pero también la materialización de una licencia para cuarto de aperos y bodega subterránea. Aunque en la documentación que aporta consta calificación territorial para ese lugar (impropiamente denominado Los Picachos), la copia aportada de licencia se refiere a una ubicación en camino Real-Hoyo Verdugo-Todoque, lo que evidencia que algo no es correcto. En el presente se visualiza desde el entorno la construcción realizada, donde lo que menciona no es precisamente la vista que muestra la ortofoto Grafcan y fotografía que se acompaña, aunque no es objeto del PGO indagar en tal cuestión, introduce componentes inadecuadas desde el punto de vista ambiental, pseudo cuarto de aperos y bodega que deja duda del cumplimiento de la licencia. Importante infraestructura que debe estar asociada a un buen espacio productivo vitícola, actividad vinculada a la agricultura y que el propio Ayuntamiento se compromete a velar por su cumplimiento, pues tal como dice la dicha licencia, 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. 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, pues en esta unidad territorial RPP-2.9 no es compatible el uso PA3 (cuarto de aperos). Mayor tropelía sería habilitar la compatibilidad para toda la unidad, para que la construcción no quede fuera de ordenación, pues por ello no se genera problema alguno sino el condicionante de mantener según lo autorizado. Obvio es que lo autorizado no parece cumplirse, por lo que menos aún debe exigirse al PGO. No ha lugar a más argumentos para contradecir lo pretendido en la alegación.

**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 recategorización del suelo ni modificación de la matriz de usos. Si el aprovechamiento está materializado conforme a licencia, mantiene el derecho a la edificación, aunque ésta quede con el estatuto de fuera de ordenación.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

**Herederos de Julián Juan Rodríguez Martín, y  
Don Juan José Rodríguez Santana**

REGISTRO:

Nº ORDEN

fecha 7-may-08  
número 4871

**0318**

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de una finca en Calle Joaquín Turina, clasificada como suelo urbano consolidado, calificada por el PGO como AG7II/1,20/60. Al tratarse de un solar entre dos viales, con diferencias de cotas considerables entre ambas rasantes, y al permitir el Planeamiento dos alturas sobre ambas rasantes, por debajo de la rasante más alta quedaría una zona que se debería declarar "no aprovechable" para cumplir la edificabilidad de 1,20. Por lo tanto, solicitan que se aumente la edificabilidad. Además solicitan acceso a su solar a través de la zona "Espacio libre".

Situación catastral: Referencia 4637515BS1743N0001BG, superficie 637m2.

### 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, y un sistema de espacios libres, que deberá estar previsto en la ordenación estructural y desarrollada en la ordenación pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

La parcela, en efecto, se encuentra entre vía y espacio libre con una diferencia de rasantes importante (6-8 m). La edificación es tipología abierta agrupada AG, con 1,2 m2/m2 de edificabilidad y 60% de ocupación.

En contra del escrito, el plan no establece "dos alturas sobre ambas rasantes", pues para edificación abierta la medición de la altura se realizará sobre el plano de cada una de las fachadas (artículo P29 de la normativa del PGO). La superficie edificable es dada por la edificabilidad, sin que entren las superficies de sótanos y semisótanos, según lo previsto en el artículo P7 (DEFINICIÓN DE CONCEPTOS). Hay error de concepto en la alegación, pues la superficie de sótanos y semisótanos como se ha dicho no es computable, por lo que la superficie edificable nacida del coeficiente 1,2 se puede materializar con dos plantas, no sobre las rasantes sino sobre el terreno circundante (jardines y demás en el entorno de la edificación). La alegación no cuestiona la tipología de edificación residencial abierta en dos plantas. Se comprueba que el conjunto de parámetros urbanísticos resuelven adecuadamente el desarrollo de las construcciones en esa situación de desnivel. Las determinaciones urbanísticas que ahora da el PGO, tienen correspondencia con las previsiones que tenía el vigente PGO/87, pues el trazado viario es muy coincidente, aunque se han calificado otros espacios como zonas verdes (ver imagen).

La petición de acceder a través del espacio libre hasta la edificación, no lo prohíbe el PGO, por lo que el ayuntamiento puede autorizarlo en la concesión de licencia, como así debería ser, pues lo contrario sería impedir el uso de garajes privados.

**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 las determinaciones urbanísticas precisas para el desarrollo de esa zona del casco urbano.

### 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 los parámetros urbanísticos previstos por el PGO para esa zona, calle Joaquín Turina-Barrio Nuevo.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Lucio Melian Medina

**REGISTRO:**
 fecha 7-may-08  
 número 4872
**Nº ORDEN****0319****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una vivienda en calle Joaquín Turina, clasificada como suelo urbano consolidado, y en parte afectado por la calificación de una franja en Espacio Libre (Parques, Plazas y Jardines). Argumenta que la vivienda unifamiliar perdería el baño y la cocina que se encuentra ahí, perdiendo la vivienda las condiciones de habitabilidad. Solicita que se cambie la alineación del espacio Libre diez metros hacia el Sur, salvando de este modo la vivienda mencionada.

Situación catastral: Referencia 4637516BS1743N0001YG, superficie 931m2. Está inscrita la vivienda grande; la "vivienda" en cuestión no está inscrita al catastro.

**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, y un sistema de espacios libres, que deberá estar previsto en la ordenación estructural y desarrollada en la ordenación

pormenorizada del PGO, tal como prevé el artículo 32 del TROTEN.

La parcela de referencia está situada en esta zona interior norte a la calle Tanausú y sur a la Avenida Enrique Mederos, denominada de antiguo Barrio Nuevo, donde se da una situación urbana diversa por preexistencias edificatorias y trazado viario.

En la parcela existe una edificación destinada a vivienda, en uso. Otra pequeña construcción en estado de ruina y en abandono, que es el objeto de la alegación, aludiendo que con el PGO pierde las condiciones de habitabilidad (lo que nunca ha tenido). Se constata que dicha ruina ha sido mejorada, supuestamente para perpetuar su existencia, pues resulta con mínima afección por el PGO en la alineación del espacio libre interior. Hay que hacer constar que esta misma afección ya tenía con el PGO vigente (ver montaje de imagen).

No ha lugar a rectificar el trazado previsto del espacio libre para evitar la afección a una construcción inadecuada.

**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 las determinaciones urbanísticas precisas para el desarrollo de esa zona del casco urbano.

**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 conformación del espacio libre. Hay afección a una construcción en ruina (hoy mejorada) que no es la edificación principal de la parcela, que dispone de otra construcción destinada a vivienda.



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

## PERSONA O ENTIDAD:

Don José Rodríguez Gómez

## REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4873

## Nº ORDEN

0320

## DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Barros, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.5). Manifiesta su disconformidad con dicha categorización, argumentando que la finca colinda al Este y Sur con un asentamiento rural. Además hace constar que en la parcela existe una edificación junto al estanque de unos 40 m<sup>2</sup>. Argumenta que las fincas agrícolas en su alrededor están en estado de abandono. Por todo ello, solicita que se categoricen su propiedad como suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-BA2 o en zona de amortiguación tipo RAA-1.1.  
Situación catastral: Polígono 19, parcela 47, superficie 4.255m<sup>2</sup>.

## 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 no da a camino estructurante y se encuentra lindando con dicho asentamiento, conformada enteramente como finca agraria en cultivo de plátano, categorizada por el PGO como suelo rústico de protección agraria (RPA-2.5).

Esta situación no da argumento para integrar la finca en el RAR-BA2, por constituir un vacío agrario muy relevante dentro del conjunto. La finca dispone de construcción ligada al laboreo de la misma, lo que resulta irrelevante a los efectos de categorización.

Tampoco hay argumento para su categorización como asentamiento agrícola (RAA), pues en esa área agraria rodeada por el RAR-BA2, no se existen procesos de edificación residencial vinculada a fincas agrícolas.

**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 protección agraria a la totalidad de la finca.

## 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) a la totalidad de la finca. 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 propiedad, avanzando sobre el RPA. Los mismos valores netamente agrarios sin procesos de edificación residencial que impiden la categorización como asentamiento agrícola (RAA).





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



**PERSONA O ENTIDAD:**

**Dña Ester Gladis Riego Hernández**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
 número 4886

**Nº ORDEN**

**0333**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en Los Barros, camino El Canal, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2). Alega que sobre dicha finca se ha situado una franja destinada a espacio libre, que no cumple los estándares previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por R.D. 2159/78 de 23 de Junio, dado que sería imposible dibujar el correspondiente círculo de 30 m o 12 m. En segundo lugar argumenta que esta carga vulnera los Principios Generales del Derecho, pues la Administración no está sometida sólo a la Ley sino también a Derecho. Solicitan la retirada de la franja destinada a espacio libre, y se de respuesta razonada.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 445, superficie 1.154m<sup>2</sup>.

**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.

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.

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, puesto que nada se dice de la posibilidad de estar fuera de RAR, y no obstante se elude afrontar las cargas legales que se han de soportar, en este caso la previsión de un espacio libre público, a estos efectos la DOG 63 y artículo 36 del TROTEN, que obligan a dejar al menos 0,2 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos y espacios libres por cada m<sup>2</sup> 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. El PGO ha optado por la no delimitación de unidades de actuación en este asentamiento rural, gestión sistemática notablemente más compleja.

El prolijo recordatorio que hace la alegación de los principios del derecho y de las leyes, resultaría pertinente si a continuación se invocara el concreto precepto que quiebra la potestad planificadora del PGO para decidir que en ese lugar vaya una zona de espacios libres de uso y dominio público. Ejercicio de invocación de derechos al que no acompaña ningún deber.

Se cita el reglamento de planeamiento estatal, y cierto es que tiene aplicación para requerir que *las áreas de juego y recreo para niños* podrán formar parte del sistema de espacios libres de uso y dominio públicos si disponen de condiciones superficiales tal que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro mínimo de 12 m. Esto realmente se toma en solución para este caso, o sea, ampliar las zonas verdes lineales establecidas por el PGO hasta que se configuren en espacio computable.

La invocación de solidaridad que se desprende al proponer que se traslade la zona verde prevista en el frente de su parcela para que la soporten otros, sería argumento en contrario para que esta parcela disponga una zona verde en beneficio de la colectividad del camino El Canal, donde un abigarrado conjunto edificado no permite muchas opciones para disponer de parques o zonas de juego. Tal determinación de planeamiento no sería justa si la afección parcelaria dejase a ésta con una superficie menor a la mínima para ser edificada con uso de vivienda.

**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 configurando la zona verde prevista para que resulte computable según los estándares aplicables. La rectificación propuesta NO supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificación que en si misma no tiene significación en el Modelo previsto.

**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). La zona verde es una acción cualificadora del medio, que forma parte de las potestades discrecionales de la planificación para conformar sistemas vitales para la colectividad. No sería justa la imposición si la carga fuera a su costa, no obstante está reglado el sistema de adquisición y por supuesto el derecho a un justo precio. No ha lugar a la eliminación de tal zona verde, sino que procede su ampliación para que cumpla como espacio de *área de juego y recreo para niños*.



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Don Klaus Peter Heinz Röder

### REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4887

### Nº ORDEN

0334

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

Expone que es propietario de una parcela en Las Manchas en la zona de Hoyo Verdugo, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-M03) y afectada por una franja de suelo público de espacio libre. Argumenta que la localización de estas zonas verdes no se debe determinar con discrecionalidad, puesto que ya dispone de ella a la hora de calificar y otorgar un uso determinado al suelo. Además expone que aunque algunos actos administrativos sean dictados a partir de potestades discrecionales, no significa que esté exento de control jurisdiccional, que valorara si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica. Solicita que se traslade tal zona verde, y se compute en conjunto con otras de los asentamientos cercanos, y en caso de que ello no fuera posible que se traslade de tal manera que quede libre la superficie necesaria para una UAE.

Situación catastral: parte de la parcela con referencia 6767208BS1666N0001EM, superficie total 3.684m<sup>2</sup>; presenta escritura de compra-venta de 923,27 m<sup>2</sup>. Contiene embalse de agua. Finca no registrada ni catastrada.

### 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.

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.

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, puesto que elude afrontar las cargas legales que se han de soportar, en este caso la previsión de un espacio libre público. A estos efectos la DOG 63 y artículo 36 del TROTEN, que obligan a dejar al menos 0,2 m<sup>2</sup> de suelo para equipamientos y espacios libres por cada m<sup>2</sup> 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 otros resuelvan las cargas legales.

Está previsto en la legislación (artículo 148 del reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias - RGEPE) 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, gestión sistemática notablemente más compleja.

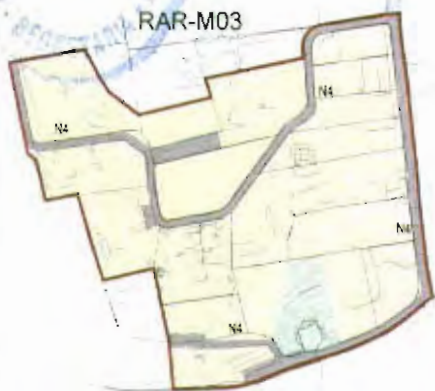
Se hace un recordatorio de los principios del derecho y de las leyes, sin llegar a invocar el concreto precepto que quiebra la potestad planificadora del PGO para decidir que en ese lugar vaya una zona de espacios libres de uso y dominio público. Ejercicio de invocación de derechos al que no acompaña ningún deber.



Este asentamiento, sin vinculación al medio agrario y de características no tradicionales, constituye un grupo de viviendas cuya génesis está en la promoción inmobiliaria sobre suelo rústico, con operación de parcelación y venta según gestión unitaria, realizada hace unos 25 años, tal que llega hasta el presente sin apenas evolución. Además con las mismas carencias entonces adquiridas, un conjunto aislado con escasos servicios e infraestructuras. El deber del PGO es dotar de ordenación urbanística para que con los mecanismos de gestión y ejecución previstos legalmente se pueda dar estructura a ese pequeño núcleo. La alegación toma como parcela a una subparcela de la catastral de referencia, proceso que deja un rastro de duda sobre la legitimidad de tal parcelación, aunque no es materia que cuestione el PGO. Partiendo de que no puede ser de ningún modo admisible que este asentamiento no disponga de los requerimientos de equipamiento antes citados, por necesidad intrínseca y por evitar cargar a otros con los deberes de éste. Se pueden arbitrar varias soluciones:

- Traslado a otra parcela. Lo que puede resultar arbitrario, pues no hay motivación fundada para un desplazamiento, ya que ha de mediar algún fundamento que no sea el mero quitar de un lado y poner en otro.
- Mantener tal determinación según se ha previsto. A tenor de lo expuesto en la alegación, se afectaría plenamente a la parcela que se menciona, haciéndola inservible para los fines de vivienda.





No parece que exista otra opción de equidad que la proporcionada mediante ejecución sistemática, tal que el asentamiento sea unidad de referencia para todas las actuaciones de gestión urbanística. Se delimitaría una unidad de actuación que abarque la totalidad del asentamiento. Así que recogido en el artículo 21.2.c) del RGE y 97.b.2, preferentemente como ejecución pública por cooperación, sin perjuicio del cambio a un sistema de ejecución privada. Así la equidistribución quedará garantizada mediante la reparcelación, o en su caso normalización de fincas, con obtención de la zona verde y la realización de infraestructuras y viario.

El cumplimiento de las prescripciones sobre la delimitación del asentamiento se materializa con una propuesta que ajusta el límite de este RAR evitando terrenos totalmente vacíos hacia el exterior del ámbito edificado. La propuesta quedaría como muestra la imagen.

**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 manteniendo la zona verde prevista, ajustando el borde del asentamiento conforme a los preceptos legales que exigen evitar las delimitaciones incorporando terrenos vacíos, además de incluir el RAR en una unidad de actuación. La rectificación propuesta NO supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificación que en si misma no tiene significación en el Modelo previsto.

### PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

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). La zona verde es una acción cualificadora del medio, que forma parte de las potestades discrecionales de la planificación para conformar sistemas vitales para la colectividad, más teniendo en cuenta la carencia absoluta en este asentamiento aislado. Para equidistribuir los efectos de tal carga y de otras como mejora viaria o infraestructuras, se propone tomar enteramente el asentamiento para una ejecución sistemática, delimitando una unidad de actuación como unidad de referencia para la gestión y la ejecución. Aunque no se considera estrictamente lo pedido, dado que se arbitra una solución de equidad, recibiendo compensación por soportar tal carga, se considera que se atiende a aspectos de fondo que evitan el soportar individualmente la carga, lo que implica una estimación parcial de la alegación.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Dr. Reinhard Bernhard Albert Glade, y  
nueve vecinos más de Todoque y Cruz Chica**

REGISTRO N.º ORDEN

fecha 7-may-08  
número 0000-0335

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Acreditan sus propiedades en esta zona mediante escrituras públicas de compra-venta y extractos catastrales. Afirman que se oponen al viario previsto SGV-4 Tajuya – Las Norias, argumentando que

- según información obtenido por el Cabildo no se ha redactado o aprobado el mencionado proyecto, ni se tiene conocimiento de ello
- la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda igualmente se ha pronunciado que no existe hoy por hoy ningún instrumento de Planificación Sectorial de carreteras promovido por ellos, y que por lo tanto el Excmo. Ayuntamiento no estaría obligado a introducir desde este momento dicho viario
- según las Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas mediante la Ley 19/2003, son los planes insulares que desarrollan y determinan la necesidad de nuevas vías interurbanas. Además advierten que podría dar lugar a un supuesto de responsabilidad patrimonial.
- Dicho viario de nueva apertura contradice los principios de planificación, que según las Directrices (Nº 3, apartado 2º; Nº 97, apartado 3º; Nº 84 del Capítulo II del Título V (Infraestructuras y Transporte)) y el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma se basan en la Sostenibilidad, que prioriza la mejora de la red de viario existente que un trazado nuevo.
- Según la Ley 9/2006 del 28 de abril, se requiere la evaluación ambiental y la elaboración de alternativas viables, entre las se incluye la "Alternativa Cero", que sería la no realización del plan o programa.

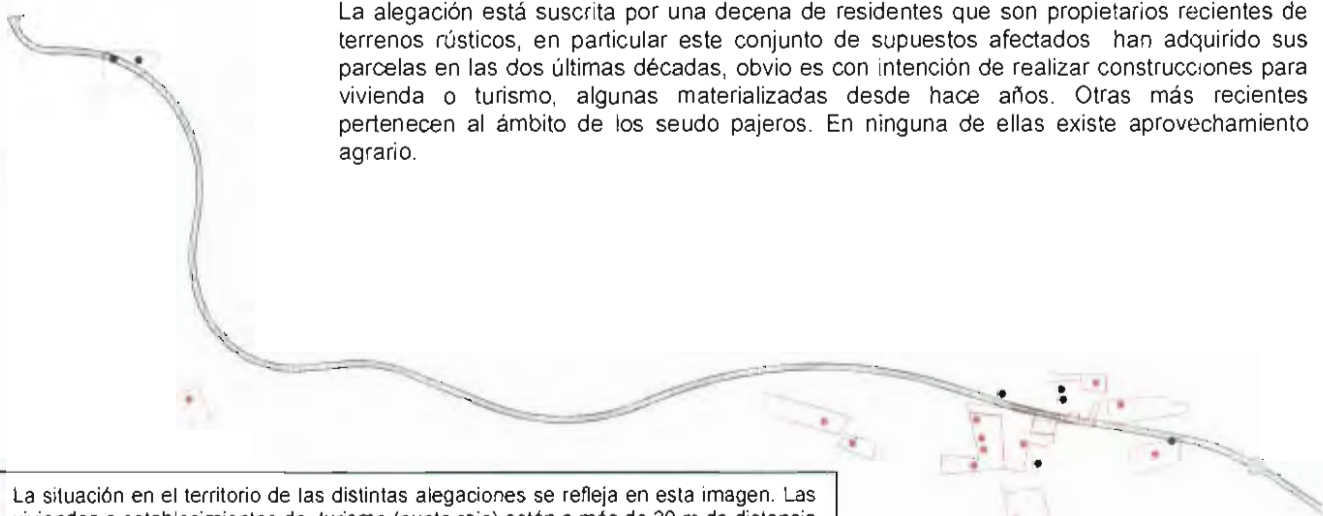
Solicita la retirada del trazado SGV-4 Tajuya Las Norias, que se ordene la nueva publicación y sometimiento a información pública, y a su vez solicita el análisis de alternativas que aprovechen en la medida de lo posible las infraestructuras viarias existentes, optando por la alternativa "0", puesto que la inversión no es en absoluto necesaria.

Aporta informe del Cabildo insular de La Palma, Servicio de Política territorial (Contestación al escrito del 12 de junio de 2.007, del 31 de julio de 2.007), y certificación de la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda (Contestación al escrito del 21 de junio de 2.007, del 25 de junio de 2.007).

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

La alegación está suscrita por una decena de residentes que son propietarios recientes de terrenos rústicos, en particular este conjunto de supuestos afectados han adquirido sus parcelas en las dos últimas décadas, obvio es con intención de realizar construcciones para vivienda o turismo, algunas materializadas desde hace años. Otras más recientes pertenecen al ámbito de los pseudo pajeros. En ninguna de ellas existe aprovechamiento agrario.



La situación en el territorio de las distintas alegaciones se refleja en esta imagen. Las viviendas o establecimientos de turismo (punto rojo) están a más de 30 m de distancia del borde de la vía. Dos construcciones no residenciales (punto azul) resultan afectadas, debiendo desplazarse la traza para que esto no suceda. Otras viviendas próximas no forman parte de esta alegación (punto negro).

La alegación cuestiona la legitimación del PGO para proponer este trazado viario, toda vez que a consultas de estos interesados al Cabildo Insular y a la Consejería de Obras Públicas y Aguas, no han encontrado una respuesta positiva en el sentido de la existencia en estos organismos de una previsión de planificación de esta vía. Obvio son tales respuestas, porque es el Ayuntamiento a través del PGO el que realiza esta planificación viaria. Resulta irrelevante que en el estudio económico y programa de actuación del PGO se contemple esta vía (SGV-4 ENLACE TAJUYA-LAS NORIAS) con previsión de financiación por el Cabildo Insular

Dice el documento DESARROLLO Y VIABILIDAD del PGO: "Este programa de actuaciones del Plan no obliga a los otros agentes inversores, no son disposiciones compulsivas para esos agentes". Así es, son determinaciones orientadoras de la organización de la gestión y programación de la inversión pública. Tampoco tiene la conexión pretendida entre la clasificación prevista en el artículo 2º de la Ley 9/1991 de carreteras de Canarias, pues podría ser titular el Ayuntamiento, el Cabildo o la Comunidad Autónoma, titularidad propia según sea el organismo administrador, o delegada, claro es que puede ser de titularidad municipal por discurrir enteramente en éste término. Nada obsta para que el ayuntamiento planifique y a su vez busque recursos, o encomiende los proyectos a otros organismos.

De los diez alegantes, solamente uno hizo sugerencias al Avance (D. Johann Fähnrich), cuya traza según la imagen prácticamente toca a una construcción existente (visible es que incumple retranqueos), y nada impide que se desplace para evitar afección material.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



La presente Revisión del Plan General cumplió el trámite de Avance, aprobado en sesión plenaria de 13 de diciembre de 2001, disponiéndose dos meses de información al público. Este documento estaba sujeto a las previsiones del Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (Decreto 35/1995, hoy derogado por la Ley 6/2009). En este estado temprano de la tramitación del PGO ya se observan las determinaciones de ordenación desde la óptica ambiental, en el ya se recoge este trazado viario, lo que da origen a sugerencias al respecto, y como consecuencia se establecieron ajustes de la traza que se plasmaron en el documento de aprobación inicial; el más importante fue un desplazamiento más al sur por la zona de Las Norias para evitar afección directa a varios vecinos del lugar.

En el apartado 7.3.2 (EL MODELO PLANIFICADO) de la Memoria del Avance, epígrafe 3) referido al sistema viario se hace análisis de los problemas del sistema y se dan soluciones territoriales, entre las que están esta vía denominada entonces Variante de Tajuya. Parece obvio que la no ejecución de la vía (alternativa cero) sería perpetuar los problemas enunciados, que en síntesis es la densificación del eje Los Llanos-Puerto de Naos, con los consiguientes problemas en los núcleos de La Laguna y Todoque. movilidad que hoy está muy condicionada, significando la vía un descargue del mencionado eje y del sistema de caminos que tienen como origen/destino el litoral.

El documento de aprobación inicial del PGO, del que trae causa la alegación en cuestión, recoge el viario como sistema general SGV-4 (ENLACE TAJUYA - LAS NORIAS), tal que en la Memoria de Ordenación se establece la justificación del mismo, formando parte a su vez del análisis y objetivos ambientales del documento Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas por la Ley 9/2006, de evaluación de planes y programas, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, no pone reparos sobre este sistema viario.

En dicha Memoria Ambiental se contemplan medidas y acciones concretas:

*Mejora de la accesibilidad y movilidad, actuando sobre la infraestructura viaria, con apoyo principal en la red existente y dando solución a determinados aspectos funcionales.*

*El nuevo viario en Todoque tendrá que ser desarrollado conforme a la traza prevista en el PGO (sin perjuicio de rectificaciones técnicas), mitigando los impactos territoriales con cruces a distinto nivel respecto del sistema de caminos y pistas a las que atraviesa, evitando al máximo las incorporaciones, cruces, etc, que constituyan limitaciones a su capacidad de servicio.*

Este proceso de evaluación ambiental no ha cuestionado las previsiones que el PGO hace sobre el sistema viario que analizamos, sin que se haya puntualizado nada referido a este modelo de movilidad que tiene como expresión territorial a este viario.

La traza de la vía es muy precisa, dispone de una calzada de 7 m y arcenes, no obstante el concreto proyecto podrá realizar ajustes para mejor adecuación e integración en el territorio. Las previsiones de detalle posibilitan iniciar la ejecución mediante Proyecto de Sistema General.

Hay que recalcar las potestades municipales para conformar su modelo de desarrollo, a estos efectos lo previsto en el artículo 32 del Texto Refundido (DL 1/2000):

A) *Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.*

Por otra parte hay que destacar la respuesta dada en la Memoria Ambiental para el conjunto de alegaciones que atañen a este tema de la vía Las Norias - Tajuya.

Es indudable la íntima conexión entre aspectos ambientales e infraestructuras lineales, en este sentido, aunque expresamente no se alegara al informe de sostenibilidad, en la Memoria Ambiental los escritos dirigidos contra esta vía han sido debidamente analizados. A continuación se traslada casi en su integridad la respuesta dada y que consta en dicha Memoria Ambiental:

### 1.2 Alegaciones sobre el nuevo viario Las Norias-Tajuya.

A todo ello hay que decir que la regulación de usos y de aprovechamientos edificatorios, es una decisión competencial de la administración municipal a través de su PGO, dentro del marco establecido por las leyes.

En el caso que se analiza, no está esperando el Ayuntamiento porque otra planificación superior decida o no disponer determinada infraestructura viaria en el municipio. Las estrategias territoriales de orden supramunicipal, las establecerá el Plan Insular de Ordenación o el correspondiente Plan Territorial Especial, que indudablemente lo serán por interés insular.

El viario que nos ocupa tiene en primer lugar, un interés municipal, además que duda cabe en su repercusión a mayor nivel, al formar parte de un sistema más complejo.

En las alegaciones al trazado de este viario, no se ataca desde la perspectiva ambiental, sino desde aspectos competenciales e instrumentales, sobre los cuales se ha de manifestar lo siguiente:

El viario previsto discurre íntegramente por el municipio de Los Llanos de Aridane, lo cual le confiere la categoría prevista en la Ley 9/91 de Carreteras de Canarias (LCC), de carretera perteneciente a la red municipal. Conforme a ello tiene el Ayuntamiento potestad de planificación a tenor de lo previsto en el artículo 10 de la LCC y artículos 19 y 20 de su Reglamento (RCC).

En cualquier caso la clasificación de la vía prevista sería, por sus características, "carretera convencional" (artículo 1 de la LCC) y por su titularidad podrá ser cualquiera de los tres niveles (Regional, Insular o Municipal), en que se clasifican según el artículo 2 de la LCC.

La expresión de vías interurbanas, recogida por la DOG-94.2, no tiene correspondencia con la clasificación antes aludida, aunque si se atiende a la normativa sobre circulación de vehículos, se define como las vías públicas que discurren fuera de poblado. Es decir, casi coincidente con la definición de "carretera" en la LCC. Por tanto toda esa clasificación citada anteriormente, constituiría vías interurbanas.

Se infiere de lo anterior que las Directrices instrumentan la ordenación viaria a través de los planes insulares y, en su caso, mediante planes territoriales especiales. Entendemos que esta potestad se acaba de configurar cuando se aprueba alguno de estos instrumentos, entre tanto, nada limita a la potestad municipal, que se debe entender plena para establecer la ordenación estructural del municipio, o sea, el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos



# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación

### INFORME DE ALEGACIONES

*fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro, según recoge el artículo 32 del TROTEN.*

Lo planteado en el PGO se constituye en propuesta municipal que, en su caso, podría estar condicionada por planificaciones territoriales de competencia supramunicipal. Legitimación de potestades que al PGO le otorga el citado artículo 32 del TROTEN, en particular los apartados 32.2.A.7) y 32.2.B.4), es decir, la ordenación estructural y pormenorizada del municipio.

Pero es que además, la DOG-86 dice que "La construcción de cualquier infraestructura requerirá su previsión expresa en el planeamiento territorial o, en su defecto, el urbanístico..."

La Memoria de Ordenación del PGO, dedica el capítulo 1 al SISTEMA VIARIO, dentro del título C3 (SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS), con un apartado dedicado a LOS PROBLEMAS DEL SISTEMA y otro a LAS SOLUCIONES TERRITORIALES.

Se dice:

SGV-4 Enlace Tajuya-Las Norias:

La mejora de la accesibilidad transversal, con El Paso y vertiente Este, se consigue con la propuesta de variante de Tajuya, plantada con el objetivo de eliminar la circulación que atraviesa los núcleos como necesidad de conexión con el litoral, la cual se estima en unos 2000 v.d

El problema que se detecta es que el eje La Laguna-Todoque tiene ya un importante tráfico, que impone servidumbres a esos núcleos, además que el subsistema de caminos que drenan desde LP-2 hacia LP-213, no tiene capacidad para desarrollar la función de atajo que realizan, y que va en aumento.

Por tanto la vía tiene una justificación plena de resolución de una problemática municipal, en aumento, derivada de una situación de flujos circulatorios que se originan más allá del territorio municipal, pero cuya solución se la puede dar enteramente el PGO, y sería un actuar inconsciente si no se aprovecha la oportunidad de este instrumento de planeamiento.

Se cumplen así los objetivos que han de satisfacer las infraestructuras viarias, recogidos en la DOG-95.

Asimismo se invocan también los principios que deben regir la planificación de estas infraestructuras, mediante el aprovechamiento de las existentes (DOG-84 y DOG-97).

A su vez es coherente con el modelo territorial previsto, cuya traza y dimensiones se han ponderado para las necesidades futuras de evolución del sistema. La integración en el sistema territorial es plena, y el conjunto del viario estructurante que propone el PGO, constituye alternativas que generan un menor impacto ambiental y suponen un menor consumo de recursos.

El caso que se analiza, de la vía SGV-4, fruto de la participación pública en la fase de Avance, se han realizado rectificaciones de trazado que suponen menor afección a los vecinos, con el mismo coste ambiental, pues éste existe, no se elude, y por ello el trazado tiene un ajuste en todo su recorrido que le dota de integración en las zonas de malpais que son por las que fundamentalmente discurre.

Se invoca también el PTET, que en la Norma 19 a modo de Recomendación, establece ponderación de las infraestructuras sobre el territorio. Cierto y muy positivo es. Pero existe justificación sobrada para el apartamiento de esa recomendación. Un interés general apreciado por el Ayuntamiento desde hace muchos años, reconociéndose ya desde los inicios de la formulación de la revisión del PGO, y resultando la alternativa actual plasmada en el documento de aprobación inicial, el fruto de ese proceso de reflexión. La alternativa CERO no tiene sentido más que para agravar con el tiempo la problemática de hoy, resultando a futuro una mayor dificultad (o la imposibilidad) para establecer ese corredor por el territorio antropizado por donde discurre.

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO, dentro del capítulo 4 (Objetivos y Criterios Estratégicos y Principios de Sostenibilidad relativos a la Protección y Mejora del Patrimonio Natural y Cultural), se establecen una serie de objetivos:

*Los siguientes objetivos y criterios, derivan de imperativos legales y motivos técnicos: del análisis ponderado de los recursos naturales y culturales del municipio, así como de la evaluación de sus características ambientales y socioeconómicas, que generan inquietudes en la población y a las que un Plan General debe dar respuesta en la medida que le corresponde.*

Dentro de los cuales se expresa:

- *Apoyar una solución coherente y realista al problema del tráfico y a la limitación de las comunicaciones en el entorno de la ciudad de Los Llanos, a través de un viario coherente que integre la actual construcción de la vía de ronda de la ciudad, así como potenciar una vía alternativa entre Tajuya y la zona baja del Valle, que descargue el intenso tráfico de la actual carretera de los Llanos-Todoque.*

Es decir, que lejos de ser considerado un problema ambiental, es una solución razonable para el modelo de desarrollo previsto.

La conclusión del análisis de las pretensiones que integran los distintos escritos, dirigidas a la eliminación de la vía SGV-4, es de reafirmación de la necesidad de la vía, de que su trazado obedece al mínimo impacto territorial para la satisfacción funcional requerida.

En cualquier caso, cabe deducir de la preocupación del entorno vecinal, que se han de extremar las medidas de integración en el medio, con traza que evite importantes desmontes y terraplenes. A su vez, evitando que se afecte al sistema capilar de los caminos y pistas que sirven al área.

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

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

#### 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). La eliminación de la vía impediría conseguir un desarrollo equilibrado, por mantener sobrecargas de tráfico y carencias en la movilidad interterritorial. Se razona conforme al informe que se acompaña

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se resuelve con **DESESTIMACIÓN** de lo pretendido, confirmando los argumentos que apoyan el trazado que definitivamente ha considerado el PGO para esa vía (SGV-4), y que afectan a las parcelas citadas en la alegación, emplazadas en las unidades categorizadas como RPA-3.22, RPA-3.27, RAA-4.8. 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 Beatriz Castellano García**

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
 número 4889

**Nº ORDEN**

**0336**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Todoque, zona de El Poleal, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.7). Argumenta que en 1.999 solicitó autorización en suelo rústico para la construcción de una vivienda unifamiliar, lo cual fue negado. Solicita que se revise el trazado de la vía y la categorización del suelo, dado que se necesita ahora 2.500 m2 para edificar.

Situación catastral: Pol. 5, parte de la parcela 340, superficie 3.999 m2. No aporta escritura o catastro actualizado.

**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Parece deducirse de la documentación aportada, que la parcela de referencia es la parte de la parcela catastral 340 que va desde el canal hacia la carretera, aunque debe entenderse, a falta de otros datos, que es una segregación ficticia no documentada. Se preparó una parcela de aprox. 2000 m<sup>2</sup> que eran los entonces exigidos en la zona para edificar vivienda, no llegando a tiempo antes de entrar en vigor la Ley 9/1999 del territorio de Canarias (luego Texto Refundido DL 1/2000). En contra de lo manifestado, es el PGO el que abre posibilidades para edificar vivienda. Que una parcela no llegue al mínimo exigido no lo puede remediar el PGO, pues no es cuestión de establecer una parcela mínima menor, cosa que entra en el ámbito de lo imposible, por los criterios que sostienen los organismos supramunicipales responsables de la ordenación del territorio, en su ejercicio de uniforme interpretación y aplicación de las normas.

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-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.

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 que posibilite menor parcela para vivienda, que sería como asentamiento rural, debiendo quedarse como se propone, es decir RAA, ya que existen viviendas en el entorno y ciertos valores de espacio agrario antiguo (malpases de viñedos, etc.) cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda.

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 traza de la vía es muy precisa, dispone de una calzada de 7 m y arcenes, no obstante el concreto proyecto podrá realizar ajustes para mejor adecuación e integración en el territorio. El trazado propuesto se ha planteado evitando cualquier afección a viviendas existentes y teniendo en cuenta la solución de mejor integración territorial.

No es argumento el desplazamiento de la traza de la vía hacia otra parcela para evitar que afecte a la propia, de por sí bastante ajustado, pues solamente la afección (unos 350 m<sup>2</sup>) se produce en el extremo del naciente lindando con la carretera actual.

**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.

**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). Hay argumentos para mantener la categoría de RAA-4.7. No procede la modificación de la traza de la vía propuesta (SGV-4), por la afección mínima que tiene la parcela.

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA:** Se resuelve con **DESESTIMACIÓN** de lo pretendido, confirmando los argumentos que apoyan el trazado que definitivamente ha considerado el PGO para esa vía (SGV-4), y que afectan a la parcela en cuestión emplazada en la unidad RAA-4.9. 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 Martín Fernández

**REGISTRO:**fecha 7-may-08  
número 4890**Nº ORDEN****0337****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de unas parcelas en Los Barros, camino Bergoyo, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Argumenta que no se han tomado los mismos criterios y parámetros para sus parcelas que de otras que colindando con el mismo camino se encuentran en el Asentamiento Rural RAR-BA2.

Solicita que sus parcelas sean englobadas dentro de la bolsa de suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-BA2.

Situación catastral: Polígono 19, parcela 231 y 232, superficie 3.757 y 3.111 m2 respectivamente.

Coincide con la alegación nº 160.

**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.

Existe error entre las parcelas citadas 231 y 232 y la aportada en cartografía catastral que es la 230, en cualquier caso resulta irrelevante para la argumentación que sigue.

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 en particular para la zona se realizará análisis por si procede mejorar la precisión de la delimitación según los criterios y legalidad citada. Para esta finca, un análisis detenido no aporta argumento para su incorporación 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, vía que garantiza la accesibilidad a toda esa área agrícola.

Ni es un error de apreciación, ni un RAR se conforma con la incorporación de *todas las viviendas*, lo cierto es que una finca agraria aunque disponga de 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. Resulta improcedente el estiramiento del límite del RAR próximo para avanzar sobre el espacio netamente agrario, sin que tenga relevancia alguna la existencia de vivienda dentro de finca agraria.





# AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

## Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



### PERSONA O ENTIDAD:

Doña Gloria Delia Hernández Hernández

### REGISTRO:

fecha 7-may-08  
número 4891

### Nº ORDEN

0338

### DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en el camino La Majada, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Manifiesta que sobre dicha finca se ha edificado una vivienda unifamiliar aislada con todas sus pertenecientes licencias y autorizaciones. Argumenta que dicha categorización (RPA) vulnera el principio de igualdad, excluyendo la parcela y la edificación del suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04, y que tampoco cumple dicha categorización la Directriz nº 48. Dice que su parcela en la categorización RPA no tiene aprovechamiento ninguno, mientras que otras parcelas en las mismas condiciones lo tienen. Solicita la inclusión de su parcela al Asentamiento Rural RAR-T04.

Identificación catastral Pol. 7, parcela 356, superficie 5.223 m2. Contiene vivienda sin catastrar.

### 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, en base a las cuales puede considerarse en parte lo pedido, pues la existencia de vivienda hace posible la recategorización como RAR de parte de la finca, por extensión del asentamiento limítrofe, debiendo quedarse el resto de parcela hacia el sur como 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 se constata que 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.

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), salvo la parte donde se asienta la vivienda en conexión con el límite del RAR existente.

### 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 categorizar como RAR la parte de la parcela donde está la vivienda. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente, modificaciones que en si mismas no tienen significación en el Modelo previsto.

### PROPIUESTA 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, categorizando de asentamiento rural la parte donde se ubica la vivienda y que conecta con el RAR existente al norte. No procede por valores, la categorización como RAR de la parte de parcela que se extiende hacia el sur, que deberá quedar como suelo rústico de protección agraria.





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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Pablo Barreto Gómez

**REGISTRO:**fecha 7-may-03  
número 4892**Nº ORDEN****0339****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en La Laguna, carretera de Puerto de Naos, clasificada en su mayoría como suelo urbano consolidado, que contiene una edificación con nivel de intervención patrimonial P3. Aporta informe que se despliega en comprobar que dicha edificación está en ruina constructiva y económica. Solicita la eliminación del nivel de intervención patrimonial P3 y el pleno aprovechamiento como parcela urbana.

Situación catastral: Referencia 5706914BS1750N0001FF, superficie 1.056m<sup>2</sup>; Pol. 11, parcela 468, 491 m<sup>2</sup>.

**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 (DOG). Resulta urbanísticamente posible y con perfecto amparo legal, la ordenación establecida por 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 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. La parcela está en 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, en parte ya conseguida por las mejoras en la vía LP-213, a la que da la parcela.

La presente alegación tiene relación con la nº 241 al sur y la nº 124 al norte, en cuanto a determinaciones conjuntas sobre el límite interior del suelo urbano y la conexión viaria prevista hacia el sector G2S1. Todas 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, tal como ya se dijo en la alegación nº124, se propone reducir dicha banda a 22 m, solución de mejor aprovechamiento del suelo, tal que las partes que rebasan dicha línea estarán en el suelo urbanizable, donde la equidistribución actuará en beneficio de todos.

La calle proyectada hacia el interior del suelo urbanizable G2S1 afecta a esta parcela y a la lindante por el sur (alegación nº 241), y se propone mantener como opción de mejora de movilidad a través del casco de La Laguna. Aunque el análisis parcelario no concuerda con las trazas definidas por las dos fincas, no obstante puede deducirse que ambas parcelas resultan afectadas por la vía, con más descompensación en la parcela referida al sur y que debería corregirse por equilibrio de cargas, en la medida que los aspectos técnicos lo permitan.

La alegación en realidad trata sobre el inmueble existente y que el PGO ha protegido en nivel P3, a los efectos de su recuperación como ejemplo de tipos de arquitectura tradicional, lo cual es incuestionable. Pero el profuso alegato al respecto demuestra el estado tan desolador en que se encuentra el inmueble, pues en réplica a la interpretación del pensamiento de Ruskin que se cita, no es que *la restauración sea una mentira y la peor de las destrucciones...*, la mentira está en tratar de extraer el silogismo de que como se rehabilita/restaura sin el sentido adecuado, mejor dejar a la suerte del abandono y la desaparición, porque no hace falta testigos de la historia. Procede por tanto considerar lo solicitado, de eliminación de la protección P3 (acondicionamiento) prevista inicialmente en el PGO y, tal como pide la alegación, establecer la tipología abierta agrupada (AG) para toda la parcela resultante según las modificaciones propuestas.

**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 de eliminar la protección patrimonial, con la reconfiguración del espacio edificable según se propone. 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 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 eliminar la protección inicialmente prevista del bien inmueble existente en la parcela.

También hay argumentos, que no forman parte de la alegación, para rectificar el fondo del suelo urbano consolidado, y para compartir con más equidad la afección de la calle prevista hacia el sector G2S1.



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



**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Adolfo Hernández Sosa, en representación de  
Viñefe S.A. y VHF S.L.

**REGISTRO:**

fecha 7-may-08  
número 4893

**Nº ORDEN**

**0340**

**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que las entidades mercantiles representadas son propietarias de varias parcelas en Puerto de Naos, categorizada como suelo Urbanizable Turístico (SUSN-T). Solicita que se clasifique el suelo urbanizable del núcleo turístico convencional de Puerto Naos como urbanizable sectorizado ordenado de uso turístico, y se proceda por tanto a las modificaciones necesarias, tanto en los planos de ordenación como en los textos, estableciendo igualmente el sistema de ejecución privada correspondiente para su gestión y desarrollo.

**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.

Es potestad de la ordenación urbanística la definición de un modelo de ocupación y utilización del territorio, 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 PGO realiza previsiones para la zona litoral, destinada a albergar el turismo convencional del municipio, desarrollando los núcleos previstos en el PTET: NTE-1 y NTE-2 (Puerto de Naos y Charco Verde).

Se pretende en el PGO el establecimiento de un marco preciso que permita la sectorización con garantías de articulación de los sectores en esa estructura litoral, con especificaciones muy precisas para las operaciones de sectorización, cuestión que es competencia del PGO.

La alegación se encuadra en el aspecto conceptual del suelo urbanizable turístico y teniendo como espacio físico el litoral del municipio, núcleo de Puerto de Naos y franja litoral hacia el sur. Coincide con los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado T.7 que fueron objeto del plan parcial denominado Las Monjas en etapa pre-moratoria turística.

Esta alegación coincide en el objetivo de sectorizar a través del PGO, con la alegación nº 234 formulada por Don Juan Francisco Rosa Marrero, representante de Gran Hotel La Palma S.L., con terrenos lindantes por el norte a la presente.

El marco general definido por el Texto Refundido (DL 1/2000) y la Ley de Directrices (Ley 19/2003) constituye el referente normativo para el desarrollo de un modelo económico y territorial en las islas. El PTET (Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística), supliendo al Plan Insular de Ordenación, ha desarrollado el modelo turístico bajo el marco específico de la ley 6/2002. Es la base de la potestad planificadora que ha desplegado el PTET, es decir, la consideración insular del turismo, con el carácter sistémico que rebasa el nivel municipal. Por tanto en ese marco de un específico modelo insular, el *ius aedificandi* ya se ha configurado en parte por el PTET y ahora se va completando por el plan general, para definitivamente quedar configurado cuando se sectorice y se determine la ordenación pormenorizada.

No cabe duda alguna del objeto del mandato precursor que establece la Ley 6/2001 (de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias), respecto de la Ley 6/2002 (sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma), ni del contenido concreto recogido luego en esta ley, donde el artículo 4 establece que se determinarán las:

- 1) Zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos, en las que el planeamiento general delimite los perímetros del suelo clasificado como urbano o **urbanizable no sectorizado**.
- 2) Zonas aptas para el desarrollo de un modelo específico de unidades aisladas de explotación turística en suelo rústico.

Uno de esos núcleos para el desarrollo convencional es el delimitado por el PTET en el área de Puerto de Naos (NTE-1), donde se encuentra la propiedad en cuestión, que el plan general identifica como **suelo urbanizable no sectorizado turístico** (SUSN-T), estableciendo una propuesta de sectorización.

No existe en toda el área que abarca el núcleo convencional NTE-1 ninguna situación preexistente que perviva a la luz de la Ley 6/2001 y de las Directrices, puesto que a tenor de la DA cuarta de la Ley 19/2003 en sus apartados 1 y 2, aplicada a ese núcleo, habría un suelo Urbano conformado por la trama existente de Puerto de Naos, y su crecimiento en base a un suelo urbanizable residencial ordenado, y el resto de suelo hacia el sur sería Urbanizable No Sectorizado Turístico.

Queda aclarado por tanto el concepto de **núcleo convencional**, como único soporte para la posterior operación de clasificación y categorización por el planeamiento urbanístico. Así que la zona delimitada para ese desarrollo convencional en el PTET dispone de condiciones territoriales para permitir conformar toda una estructura urbana en su conjunto.

Es de recordar lo que a estos efectos establece la Memoria de Ordenación del PTET:

**ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

El espacio humanizado:

c) En el espacio denominado *área de implantación turística* (UTH-6), se recogen los núcleos con uso turístico implantado, también algunas UTE<sup>s</sup> aisladas con uso de turismo. El planeamiento urbanístico clasificará estos núcleos o áreas como suelo urbano turístico o suelo urbanizable no sectorizado turístico. En su caso, también se podrá clasificar como suelo rústico, en la categoría más adecuada, las áreas residuales no incorporadas al desarrollo turístico, de los núcleos convencionales (NTE-1, NTE-2, NTE-3, NTE-4, NTE-5).

**RÉGIMEN URBANÍSTICO EN SUELOS URBANIZABLES.**

**RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO TURÍSTICO**