

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Nieves M^a Capote Castro
Doña Ana del Carmen Capote Castro
D. Vicente Javier Capote Castro
Doña Inmaculada Capote Castro

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5091

Nº ORDEN**0531****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de varias parcelas en Las Martelas, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.8). Manifiestan que las parcelas indicadas se encuentran próximas al suelo RPA-3.8 (debe ser error y se refiere al RAA-3.1), incluso en una de ellas en una pequeña extensión que está lindando con la carretera se encuentra dentro de este tipo de suelo. Solicitan que se "mantenga el cambio propuesto de RPA-3.8".

Situación catastral: Polígono 14, parcela 507-579-598, superficie 7.081-296-6.561 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 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.

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 RAAR-3.1 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido confirma que las parcelas se encuentran vacías de edificación. Una linda con el camino Nicolás Brito Pais, las otras dos son interiores, todas pertenecientes al suelo agrario RPA-3.8, aunque en particular las parcelas son un buen ejemplo de terreno seminaturalizado por abandono, antropizado de antiguo y sin abanclar. La categorización como asentamiento agrícola 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 agrícola RAA-3.1 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 condición agraria potencial, como es el suelo categorizado de RPA-3.8.

Que alguna parcela linde con viario estructurante resulta secundario frente a la consideración de valores agrarios (presentes o potenciales) y de espacio vacío, tal como se conforman las fincas en la actualidad.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye la totalidad de las parcelas de referencia y otras del entorno, un espacio vacío de naturaleza agraria. Por tanto, procede que la totalidad de las fincas permanezcan integradas 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. 35

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 donde se encuentran las fincas de referencia poniendo de relieve el interés para su conservación o recuperación, por lo que procede la integración de la totalidad de las parcelas en el suelo rústico de protección agraria. No procede la categorización de asentamiento agrícola para ninguna de las parcelas.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Antonio Martín Martín

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5092

Nº ORDEN

0532

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Bungalows Tajuya, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.10). Solicita para la formación de un digno borde de finalización de la calle, que se categoricen su finca en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-TJ4, igual que las parcelas del otro lado del viario estructurante.

Situación catastral: Referencia 6614901BS1761S0001HB, superficie 2.372 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.*

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-TJ4 en el entorno de la parcela se consideran ajustadas a la normativa descrita, por lo que resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado de naturaleza agraria, presente o potencial, dentro de un suelo categorizado como RPA-3.10.

No se encuentran argumentos que sustenten las pretensiones de la alegación, pues constituye la totalidad del RPA-3.10 un espacio vacío de naturaleza agraria, con parcelas interiores que disponen de un débil engarce con la estructura principal.

Hay que hacer constar la carencia de propuestas concretas que pudieran tener virtualidad legal, o al menos evidenciar cierta inquietud por mejorar aspectos de la colectividad, no solamente por el íntegro aprovechamiento edificatorio de la parcela.

Un pequeño tramo de vía estructurante proyectada sirve de límite preciso del asentamiento, sin que sea un factor relevante para la categorización, al cual se sobrepone las condiciones ambientales citadas.

Como se ha expresado en alegaciones de parcelas lindantes, la utilización de herramientas básicas como es el catastro, es uno de los factores que han precisado el límite del RAR-TJ4, evitando afecciones residuales al parcelario, de tal suerte que esa finca catastral queda justo y enteramente fuera.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que categoriza el área donde se encuentra la parcela como RPA-3.10.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

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

La categorización del RPA-3.10 ha reconocido valores agrarios para esta zona, presentes y potenciales, con determinación de la calidad visual, poniendo de relieve el interés para su conservación o 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 la propiedad.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se confirma la propuesta de **DESESTIMACIÓN** porque no hay argumentos de ilegalidad para avanzar el límite del RAR-TJ4 sobre espacio con valor agrario, por lo que la parcela deberá quedar en suelo rústico de protección agraria, unidad RPA-3.11. 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 Acosta Lorenzo en representación de Constructora Dos Tumbos S.L. , y de Servicios Calero Dos Tumbos S.L.

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5096

Nº ORDEN

0536

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

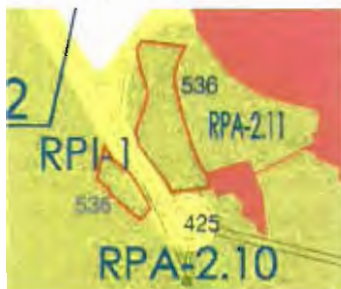
La alegación expone que es propietaria de varias parcelas en Argual, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.10 y RPA-2.11). Manifiesta su preocupación de que en la zona Oeste del municipio se encuentra huérfana de estación de servicios, salida al Norte de la Isla y hacia el municipio de Tazacorte y le atribuye una indudable necesidad. Habiendo mantenido contacto con el anterior Grupo de Gobierno pero sin compromiso formal, las comparecientes adquirieron a tal fin en un lugar apropiado tres fincas de 7.040 m2. Por lo tanto no entienden que no se ha recogido – pese a lo expuesto – la posibilidad de establecimiento de la estación de servicio en dicha zona, que cuenta ya con un Anteproyecto. Solicita que se recoja la posibilidad de ubicar una Estación de Servicios en la zona indicada.

Acompaña Anteproyecto.

Situación catastral: Polígono 21, parcelas 230-327-328, superficie 1.297-659-3.812 m2 respectivamente.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37



Desarrolla la alegación una exposición de las virtudes de colocar una estación de servicios en ese emplazamiento de la carretera LP-1, pasado el cruce de Argual de Abajo en dirección norte

Cierto es que el ayuntamiento no es desconocedor de intenciones empresariales para la implantación en ese lugar de una estación de servicios, pues consta expediente de calificación territorial al respecto y que fue denegada por el Cabildo Insular.

Las previsiones que el PGO hace al respecto, recogidas en el documento aprobado inicialmente y expuesto al público, se regulan en el artículo P49.4.a) (estaciones de servicio), así como en la matriz de usos, que dispone de compatibilidad territorial para este uso IQ12 en las unidades RPI-1 y RPA-2.10, RPA-2.11, RPA-2.13 y RPA-2.15, siempre junto al viario de 1º y 2º nivel. Quiere decir que las posibilidades de implantar este uso son múltiples, pues así es el objetivo del PGO en abrir opciones para que la libre iniciativa pueda optar.

No hay ningún objetivo municipal de singularizar o priorizar un lugar determinado para el desarrollo de estas instalaciones, puesto que de ser así, motivadamente también se podrían haber delimitado zonas concretas junto a esos viarios como *áreas de servicio* en suelo rústico de protección de infraestructuras (RPI), cuestión que no se ha entendido conveniente ni oportuna.

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. También, 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. 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 trazado viario que se propone (SGV-3) estará sujeto al correspondiente *proyecto de carreteras*, que podrá alterar el trazado y los elementos de servicio de la vía.

Parece obvio que una estación de servicios que se articule con el trazado viario propuesto deberá estar antes de la glorieta o punto de bifurcación Tazacorte-Norte, no existiendo excesiva holgura para la ubicación.

En ningún caso el trazado viario se condicionará por pretensiones de ubicación de una estación de servicios, sino que ésta buscará la idoneidad en función de las posibilidades que le ofrezca la red viaria planteada. Así que el PGO se ha preocupado de compatibilizar para ese uso las unidades territoriales que ha considerado *idóneas* por su articulación con la red viaria.

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 de compatibilidad de estación de servicios en ese lugar.

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 la pretensión de señalar de forma explícita la ubicación de una estación de servicios en ese concreto lugar, pues se considera que es criterio de igualdad dejar abiertas las posibilidades ofrecidas en las distintas unidades territoriales compatibles.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don José Francisco Acosta Lorenzo en representación de
La Constructora Dos Tumbos S.L.**

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5097

Nº ORDEN**0537****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en la Avenida Enrique Mederos, clasificada como suelo urbano consolidado. Manifiesta que dicha parcela no cuenta con salida a camino público, sin embargo el PGO prevé la existencia de un peatonal que se inicia en la Calle Armas y comunica con el noroeste de la indicada parcela. Añade que por el Este de las parcelas del lugar existen igualmente otros peatonales que arrancan de la Calle Teobaldo Power y de la Avda. Enrique Mederos, todos ellos terminando en el interior de la manzana. Aporta plano con propuesta de unir todos entre ellos. Solicita incluir la propuesta al PGO y permitir el acceso restringido para vehículos para llegar a los garajes.

Situación catastral: Referencia 4339505BS1743N0001FG, superficie 857 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 (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 y de espacios libres 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, así como la trama viaria, que en este caso es lo que se trata de completar.

Se trata de una parcela de unos 15x50 m, interior a la Avda Enrique Mederos, longitudinal según ésta y adosada a la trasera de edificios ya construidos según el fondo edificable. Es un espacio residual de manzana que al parecer la propiedad pretende darle un aprovechamiento de garajes. Desde la calle Armas, al oeste, y desde la calle Teobaldo Power, al este, existen sendos peatonales que se adentran en este interior de manzana y dan servicio a casas y huertas. La alegación propone la conexión entre ambos, afectando el borde norte de su terreno y que al mismo tiempo se le permita el acceso rodado para servicios de aparcamientos a construir en la parcela. Resulta adecuada tal propuesta de conexión, lo cual mejoraría la accesibilidad a ese interior de manzana. Respecto de posibles aparcamientos y la forma de acceder, en la parcela de referencia, lo más idóneo sería acceder desde la Avda E Mederos a través de la manzana edificable, aunque esta imprevisión a través de los nuevos edificios podría abortar tal propuesta. No es lo más adecuado que por las estrechas sendas que son los peatonales citados se posibilite el tráfico rodado de un aparcamiento, en todo caso es una valoración que podría hacer el Ayuntamiento para configurar el sistema de accesos, cuestión que no queda impedida en el PGO.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la propuesta viaria prevista en la aprobación inicial del PGO, prácticamente en el sentido de la 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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumentos para realizar un trazado viario en el interior de la manzana, como enlace de sendos peatonales existentes, así como establecer la ordenación detallada de ese interior. Procede en la parcela de referencia realizar edificación de aparcamientos, estando supeditada la accesibilidad a través de dichos peatonales a la valoración concreta que en su momento haga el Ayuntamiento, aunque es una solución posible no es la más deseable por las limitaciones funcionales de estas sendas peatonales.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don José Francisco Acosta Vera
Don Luis Vidal Viña Mederos
Don José Gisbert Sánchez
Don Marcos Antonio Acosta Pérez

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5098

Nº ORDEN

0538

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de varias parcelas en Los Barros, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.4), donde existen construidas desde hace muchos años e incluso décadas edificaciones destinadas a vivienda. Expresan su preocupación de que éstas se quedarían fuera de ordenación, y juzgan de trato injusto y discriminante el hecho que viviendas de reciente construcción se han incluido al Asentamiento Rural colindante, y hace que no se cumple la Directriz 63 de la Ley 19/2003. Solicitan un trato de justicia e igualdad y que se incluya la totalidad de sus parcelas en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-BA-1.

Situación catastral: Polígono 20, parcela 85-86-87-92-93, superficie 1.185-1.105-1.485-3.698-4.450 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.

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. **También se repara de forma concreta la clasificación de suelo urbano de la prolongación de la calle Armas.**

Se trata de una finca agrícola, compuesta por varias parcelas catastrales, en parte en abandono, en zona intensamente dedicada a la agricultura, como es Los Barros. Por el abandono agrario no se recibe un beneficio urbanístico, solamente implica desatención. Los valores agrarios a considerar pueden estar presentes o ser potenciales. Un lado norte de la finca linda con el RAR-BA1. Por el oeste linda con la prolongación de la calle Armas que conecta con el camino Los Barros, y que el PGO ha previsto una franja de suelo urbano, que ahora ha de eliminarse por no reunir esas condiciones, según lo anteriormente expresado.

La finca constituye un vacío muy relevante en esa zona agraria, con notable valor para agricultura intensiva. **Desde el PGO no se debe propiciar el desmantelamiento del espacio agrario, pues se sobrepone a tal situación los valores del medio y demás condiciones impuestas por el marco normativo.**

Es irrelevante que existan viviendas en ese conjunto parcelario, pues la Ley 9/1999 (luego Texto Refundido-1/2000), de ordenación del territorio de Canarias nada previó al prohibir la edificación para vivienda en suelo de protección agraria. Por otra parte el "fuera de ordenación" es instituto de la ley que ampara la pervivencia del inmueble, con ciertas condiciones.

Aunque no se aportan detalles, el par de viviendas existentes (según la alegación) y otras construcciones, no justifican que el RAR-BA1 avance sobre este espacio agrario, desconectado del camino Los Barros que es la vía que le da estructura al asentamiento. Con total nitidez, no ha lugar a lo pedido en la alegación.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda modificar la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino que por **razones de legalidad** la parte de finca junto a la prolongación de la calle Armas, no podrá ser suelo urbano, debiendo incorporarse al suelo rústico de protección agraria, modificación que se entiende que **NO** supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 36

Respuesta razonada: La alegación planteada **NO** encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Se han determinado valores agrarios en ese emplazamiento que condicionan la categorización como protección agraria (RPA) de la totalidad de la finca. Resulta improcedente la ampliación del asentamiento rural para abarcar la propiedad, ni siquiera en parte, avanzando sobre espacio netamente agrario. Por razones de legalidad, la parte de finca que linda con la prolongación de la calle Armas debe quedarse también en suelo rústico de protección agraria.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don José-Elías Viña Guerra, en representación de "Roel Argisa S.U.R.L."
Don Miguel Ángel Pérez Valdivia,
D. José Francisco Acosta Lorenzo, en representación de "Dos Tumbos S.L.",
Doña Cristina Carballo Martín,
Don Antonio Nuez Ventura

REGISTRO:

fecha 8-may-08
 número 5099

Nº ORDEN**0539****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de varias fincas en la Calle Convento y Calle Cabo, clasificadas en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado "SUNCU-O" y englobadas en la Unidad de Actuación "G1A3-CENTRO". Basándose en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueben las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación de Turismo de Canarias (exposición de motivos – art. 34 y 36, Directriz 48 y 77, argumentan que el legislador fomenta la concentración y mayor densidad edificatoria de los núcleos urbanos, y evita las implantaciones de baja densidad.

Concretan su solicitud en cuatro puntos:

- Elevación de dos a tres plantas de altura en aquellas partes de la misma que solo cuenta con dos, y de una a dos plantas en las que sólo cuentan con una.
- Ampliar la zona del SUNCU-O obteniendo un perímetro coherente, simétrico y armónico, eliminando reductos sin valor y favoreciendo la correcta distribución de cargas y beneficios derivados de la ejecución del SUNCU-O entre todos los propietarios afectados y/o afectar por la zona de influencia directa del SUNCU-O, eliminando la zona de nulo aprovechamiento "N".
- Ampliar la zona de aprovechamiento de subsuelo a la entrada, por el Oeste del ámbito en cuestión (Calle Cabo), a los fines del aprovechamiento bajo suelo como aparcamientos, en su caso, como zona de rodadura del mismo o como acceso de salida / entrada.
- Establecimiento de un pasillo de acceso al interior del ámbito del SUNCU-O por el Oeste (calle de nueva apertura) del mismo.

Aportan plano de la propuesta.

Situación catastral: Referencia 5635610BS1753N0001TL- 5635604BS1753N0001QL- 5635638BS1753N0001LL- 5635633BS1753N0001BL- 5635612BS1753N0001ML- 5635637BS1753N0001PL- 5635634BS1753N0001YL- 5834985BS1753S0001XR- 5635632BS1753N0001AL, superficie 2.024-2.219-113-376-513-83-175-44-325 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 (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, en el entorno de la zona más representativa de Los Llanos, por cuanto concentra las principales actividades de la vida urbana. Desde esta perspectiva aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias. En los planos de ordenación O-6 (SISTEMA PATRIMONIAL) se refleja claramente la acción rehabilitadora prevista sobre el patrimonio existente, en particular en esta manzana donde perviven elementos de gran valor patrimonial en el lado norte, conformando fachada urbana hacia la calle Real, aunque el interior de manzana, que es objeto de la intervención urbanística, ya se haya diluido como tal espacio libre privado de huerta-jardín, no obstante existe un espacio singular de esta naturaleza. Queda patente también en el entorno de esta manzana el desvanecimiento del valor de conjunto por la pseudo modernidad que ha desplazado a los inmuebles históricos. La alegación comprende un conjunto parcelario incluido en un suelo urbano no consolidado con una única unidad de actuación (G1A3).

Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos, con las intervenciones de rehabilitación o de nueva edificación. En principio no hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por ciertas preexistencias, no se intente en lo posible armonizar los intereses de preservar y los de poder edificar para completar las condiciones que permitan mayor utilidad del conjunto.

En realidad la intervención definida por la citada unidad de actuación no afecta directamente a inmuebles con propuesta de protección, aunque pueden generarse volúmenes que perturban las visuales desde la calle Real, hacia donde se orientan elementos de valor urbano. Si se encuentra en el ámbito una zona de jardín con interés perceptivo.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

El mayor aprovechamiento del suelo, como predica la alegación, no es meramente densificar sin límites la estructura existente, pues eso no es requerimiento ni orientación de las Directrices (DOG). Al contrario, la cualificación del tejido urbano e incremento de su calidad ambiental, pasa por adecuada dotación de espacios libres y zonas verdes con buen diseño de arbolado; lo que conduce en este caso al ineludible mantenimiento del jardín trasero a edificaciones protegidas. Por otra parte el valor patrimonial de las edificaciones que dan a la calle Real, por conformar una escena urbana con identidad, una imagen que cualifica especialmente ese eje histórico; hace tomar precauciones para evitar que los volúmenes de nueva edificación que se elevarían sobre esas pervivencias afecten a las visuales urbanas de ese entorno de la calle Real.

Cierto es que hay que viabilizar la gestión del SUNCU, por eso se hace esfuerzo en realizar una ordenación detallada del mismo. Por otra parte, en cuanto a viabilidad económica, la alegación solamente hace peticiones, sin cuestionar ese aspecto esencial para la delimitación de un SUNCU, cual es que la operación tenga una rentabilidad económica razonable. En este sentido se propone que el volumen edificado del lado de la calle Real tenga uso de equipamiento comercial, para conjuntamente con la plaza central, pueda cumplir el estándar dotacional. Los otros espacios edificables al este y oeste tendrán uso residencial. Se protegerá la zona verde de huerto/jardín existente.

Procede ajustar el límite de la unidad para evitar que se incorporen parcelas no afectadas por la operación urbanística. La petición de conectar la zona verde pública con la nueva calle al naciente debe ser atendida, para mejor articulación de este espacio con la trama urbana.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento esencial de la propuesta, aunque con modificaciones: alguna elevación de alturas, protegiendo huerto-jardín, ajustando la delimitación de la unidad de actuación y abriendo paso bajo edificación hacia el naciente.

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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumentos para realizar ciertas modificaciones de volumen, proponiendo que sea escalonado en la trasera de los inmuebles protegidos que dan a la calle Real, aunque en este volumen norte se propone que tenga uso de equipamiento comercial. Los otros espacios edificables al este y oeste tendrán uso residencial. Se protegerá la zona verde de huerto/jardín existente. Se realizará paso peatonal bajo edificación para conectar la Unidad con la nueva calle al naciente. El subsuelo del espacio libre podrá tener aprovechamiento para aparcamientos. Procede ajustar el límite de la unidad para evitar terrenos que no deban formar parte del suelo urbano no consolidado. Esta solución que propone el PGO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, adaptándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y a las Directrices de Ordenación General (DOG).



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Miguel Ángel Pérez Valdivia y otros

REGISTRO:fecha 8-may-08
número 5100**Nº ORDEN****0540****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de varias fincas en la Calle Convento y Calle Cabo, clasificadas en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado "SUNCU-O" y englobadas en la Unidad de Actuación "G1A3-CENTRO". Alegan que el PGO sólo prevé dos accesos al gran patio de la actuación, y solicitan un acceso peatonal más, con un ancho de tres metros libres desde la calle de nueva creación, permitiendo el aprovechamiento de subsuelo de éste.

Acompañan plano de propuesta.

Situación catastral: Referencia 5635612BS1753N0001ML- 5635610BS1753N0001TL, superficie 513-2.024 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 (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, en el entorno de la zona más representativa de Los Llanos, por cuanto concentra las principales actividades de la vida urbana. Desde esta perspectiva

aborda el PGO la ordenación de esa parte del casco de Los Llanos, con un tratamiento sensible con estas pervivencias.

La alegación comprende un conjunto parcelario incluido en un suelo urbano no consolidado con una única unidad de actuación (G1A3). La petición ya está contenida en la alegación 539, y se trata de la comunicación de la zona libre interior de esta unidad de actuación con la nueva calle que está al naciente y fuera del ámbito. Además se pide redelimitar la unidad G1A3 para abarcar el espacio no edificable (N).

Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos, con las intervenciones de rehabilitación o de nueva edificación. En principio no hay razones para que en ese concreto emplazamiento, condicionado por ciertas preexistencias, no se intente en lo posible armonizar los intereses de preservar y los de poder edificar para completar las condiciones que permitan mayor utilidad del conjunto.

En realidad la intervención definida por la citada unidad de actuación no afecta directamente a inmuebles con propuesta de protección, aunque pueden generarse volúmenes que perturban las visuales desde la calle Real, hacia donde se orientan elementos de valor urbano. Si está en el ámbito una zona de jardín con interés perceptivo que debe ser preservada.

Procede ajustar el límite de la unidad para evitar que se incorporen parcelas no afectadas por la operación urbanística.

La petición de conectar la zona verde pública con la nueva calle al naciente debe ser atendida, para mejor articulación de este espacio con la trama urbana.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento esencial de la propuesta, aunque con modificaciones: alguna elevación de alturas, protegiendo huerto-jardín, abriendo paso bajo edificación hacia el naciente.

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, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado y la sostenibilidad del medio urbano. Se protegerá la zona verde de huerto/jardín existente. Se realizará paso peatonal bajo edificación para conectar la Unidad con la nueva calle al naciente. El subsuelo del espacio libre podrá tener aprovechamiento para aparcamientos. Procede ajustar el límite de la unidad para evitar terrenos que no deban formar parte del suelo urbano no consolidado. Esta solución que propone el PGO encaja en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, adaptándose a las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y a las Directrices de Ordenación General (DOG).



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Marta Ángeles Pérez Pérez

REGISTRO:fecha 8-may-08
número 5101**Nº ORDEN****0541****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en La Laguna, categorizada como suelo urbanizable sectorizado no ordenado (Sector G2S2). Alegan que no pueden soportar las cargas económicas que conllevaría, ocasionándoles pérdida de rentas. Además argumentan que el crecimiento de esta zona se ha estancado y no necesita tanto suelo. Solicita mantener la calificación.

Situación catastral: Polígono 14, parcela 860, superficie 4.419 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 clasificación de suelo urbanizable, en general de los sectores previstos en el plan, se ha realizado en función de lo establecido en el artículo 52 del TROTEN

La propuesta del PGO cumple lo previsto en capítulo V del Título IV (ORDENACIÓN TERRITORIAL) de las Directrices de Ordenación General sobre la clasificación de suelo urbanizable.

Los suelos urbanizables residenciales previstos en el PGO completan las estructuras urbanas y obedecen al modelo de desarrollo, acompañando la implantación residencial a las previsiones de la programación y gestión.

Dice la Memoria de Ordenación

"El Sector G2S2, también tendrá cierta prioridad en su ejecución (primer cuatrienio) toda vez que se incluye parte del sistema general viario del borde Este de La Laguna, a efectos de la obtención de suelo. Este sector es importante en la configuración de la estructura urbana que se plantea como eje norte-sur, entre la carretera LP-213 y la nueva vía por el naciente".

Forma parte este sector G2S2 de la estrategia de transformación prevista para el núcleo de La Laguna, según el modelo de desarrollo planteado para el municipio. Este sector se conforma como espacio residual del conjunto de la estructura urbana de La Laguna, por sus características al estar definido por una zona de pequeña entidad (1,2 has) resultado de la trama producida por el sistema general viario previsto (SGV-LA1).

La alegación se opone a la clasificación prevista de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial, invocando argumentos de perjuicio por pérdida de rentas, y aunque solicita mantener calificación, deberá entenderse que se solicita la permanencia de ese espacio agrario, lo que en similares términos vienen también a demandar las alegaciones 401 y 547, al sur y al norte.

Desde el punto de vista de viabilidad no se aporta documentación contraria a la contenida en el PGO, que si dispone de análisis de costes, estimación de inversión y repercusión, recogido en el sistema de fichas que figuran como anexo del documento del PGO denominado DESARROLLO Y VIABILIDAD.

Es de considerar el sentido de defensa del espacio agrario productivo que hacen el referido conjunto de alegaciones y que domina casi la totalidad del sector G2S2.

Nada obsta para diferir el desarrollo de este sector, pues no tiene especial incidencia cuantitativa en el sistema, ya que aporta un conjunto de unas 81 viviendas. Sin embargo si que tiene incidencia respecto de la obtención del suelo para el sistema general viario, que pudiera en cualquier caso obtenerse por expropiación u ocupación directa (artículo 141 del reglamento de gestión).

En definitiva todas estas alegaciones consideran más productivo permanecer como espacio agrario y no que el suelo esté sujeto a transformación por desarrollo urbanístico.

Por estas razones estructurales no se propone que la clasificación sea de suelo rústico, sino que se pospone el desarrollo del sector al agotamiento de los otros suelos que el PGO prevé como sectores urbanizables sectorizados, disponiendo de programación para su desarrollo. Se propone que esta zona ahora sector G2S2, pase a ser un suelo urbanizable no sectorizado diferido, tal como prevén los artículos 53 y 69 del TROTEN.

"3. La categoría de suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal...."

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la categoría de suelo urbanizable previsto para el sector G2S2 en el documento de probación inicial del PGO, a suelo urbanizable no sectorizado diferido. 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 natural, paisajístico o antropizado. Hay argumentos de legalidad para considerar en parte lo pedido, cuyo fondo es el disfrute a más largo plazo de la condición agraria de su finca. Cuestión que se atiende al posponer el desarrollo del sector, sin que entre en la programación del PGO, aunque si se prevé su necesidad estructural. Así que la propuesta es de **suelo urbanizable no sectorizado diferido**.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Maximino Gisbel Concepción Hernández

REGISTRO:fecha 7-may-08
número 5106**Nº ORDEN****0546****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de tres parcelas en Tajuya, categorizadas como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-3.3). Manifiesta que por la fragmentación de sus parcelas sólo una de ellas posibilitaría la construcción de una vivienda. Argumentan que es primordial adecuar la ordenación urbanística según la Ley 19/2003, donde la Directriz 54 ordena la utilización racional de todos los recursos naturales, la utilización del suelo con arreglo al interés general, en aras de impulsar el desarrollo económico y poblacional. Solicita modificación del límite normativo exigido para una unidad apta para la edificación en el asentamiento agrícola, reduciendo la superficie mínima a 1.900 m² o una superficie menor en las parcelas catastrales 148 y 87 del polígono 10.

Situación catastral: Polígono 10, parcela 148 y dos partes de la parcela 87, superficie 2.368, y 1.993,31 m² + 3.026,55 m² de 7.504 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. 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.

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 las parcelas 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 (malpaises de viñedos, etc.) cuyo objetivo es la recuperación de ese espacio con la posibilidad de vinculación de vivienda.

Aunque se invocan las Directrices, es precisamente esta normativa la que limita la construcción de vivienda en asentamiento agrícola, por el carácter excepcional que a tal uso y construcción se le otorga. Edificar en suelo rústico está bastante reñido con la consideración de utilización racional de los recursos naturales, como se alude. No es la ordenación la que ha de plegarse a las particularidades del territorio, pues no es posible exigir parcela menor a la ya ajustada de 2500 m², pues con ello se liquidaría toda posibilidad de destinar a uso agrario la parcela.

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.

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-3.3 con la parcela mínima prevista de 2500 m² para la construcción de vivienda.

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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Concepción Narmy San Blas Camacho

REGISTRO:
 fecha 7-may-08
 número 5107
Nº ORDEN**0547****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que junto con tres personas más es copropietaria de una parcela en La Laguna, categorizada como suelo urbanizable sectorizado no ordenado (Sector G2S2). Se opone a dicha clasificación precisa para atender el crecimiento previsible de demanda de carácter residencial, dada la escasa cantidad de superficie de suelo en cuestión (8.453.683 m² edificables). Argumenta que teniendo en cuenta la reducida superficie del terreno en cuestión, las cargas económicas serían mayores que los beneficios, y añade que sería más idóneo preservar los valores agrícolas "frutales" actuales. Solicita mantener la clasificación del suelo anterior y no clasificar el terreno como urbanizable.

Situación catastral: Polígono 14, parcela 629, superficie 1.228 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 clasificación de suelo urbanizable, en general de los sectores previstos en el plan, se ha realizado en función de lo establecido en el artículo 52 del TROTEN

La propuesta del PGO cumple lo previsto en capítulo V del Título IV (ORDENACIÓN TERRITORIAL) de las Directrices de Ordenación General sobre la clasificación de suelo urbanizable.

Los suelos urbanizables residenciales previstos en el PGO completan las estructuras urbanas y obedecen al modelo de desarrollo, acompañando la implantación residencial a las previsiones de la programación y gestión.

Dice la Memoria de Ordenación

"El Sector G2S2, también tendrá cierta prioridad en su ejecución (primer cuatrienio) toda vez que se incluye parte del sistema general viario del borde Este de La Laguna, a efectos de la obtención de suelo. Este sector es importante en la configuración de la estructura urbana que se plantea como eje norte-sur, entre la carretera LP-213 y la nueva vía por el naciente".

Forma parte este sector G2S2 de la estrategia de transformación prevista para el núcleo de La Laguna, según el modelo de desarrollo planteado para el municipio. Este sector se conforma como espacio residual del conjunto de la estructura urbana de La Laguna, por sus características al estar definido por una zona de pequeña entidad (1,2 has) resultado de la trama producida por el sistema general viario previsto (SGV-LA1).

La alegación se opone a la clasificación prevista de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial, invocando argumentos como la carga para desarrollar un sector tan pequeño y que es más idóneo mantener los valores agrarios, por lo que solicita no clasificar el suelo de urbanizable. En términos similares vienen también a demandar las alegaciones al norte 401 y 541.

Desde el punto de vista de viabilidad no se aporta documentación contraria a la contenida en el PGO, que si dispone de análisis de costes, estimación de inversión y repercusión, recogido en el sistema de fichas que figuran como anexo del documento del PGO denominado DESARROLLO Y VIABILIDAD.

Es de considerar el sentido de defensa del espacio agrario productivo que hacen el referido conjunto de alegaciones y que domina casi la totalidad del sector G2S2.

Nada obsta para diferir el desarrollo de este sector, pues no tiene especial incidencia cuantitativa en el sistema, ya que aporta un conjunto de unas 81 viviendas. Sin embargo si que tiene incidencia respecto de la obtención del suelo para el sistema general viario, que pudiera en cualquier caso obtenerse por expropiación u ocupación directa (artículo 141 del reglamento de gestión).

En definitiva todas estas alegaciones consideran más productivo permanecer como espacio agrario y no que el suelo esté sujeto a transformación por desarrollo urbanístico.

Por estas razones estructurales no se propone que la clasificación sea de suelo rústico, sino que se pospone el desarrollo del sector al agotamiento de los otros suelos que el PGO prevé como sectores urbanizables sectorizados, disponiendo de programación para su desarrollo. Se propone que esta zona ahora sector G2S2, pase a ser un suelo urbanizable no sectorizado diferido, tal como prevén los artículos 53 y 69 del TROTEN.

"3 La categoría de suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal....."

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda la modificación de la categoría de suelo urbanizable previsto para el sector G2S2 en el documento de probación inicial del PGO, a suelo urbanizable no sectorizado diferido. 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 natural, paisajístico o antropizado. Aunque lo pedido es la no clasificación de urbanizable, lo que no debe considerarse, el fondo es el disfrute a más largo plazo de la condición agraria de su finca. Esta cuestión se atiende al posponer el desarrollo del sector, sin que entre en la programación del PGO, aunque si se prevé su necesidad estructural. Así que la propuesta es de **suelo urbanizable no sectorizado diferido**. Es por lo que se considera que en parte se estima lo pretendido.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don Cirilo Hernández de Paz

REGISTRO:

fecha: 7-may-08
número: 5108

Nº ORDEN

0548

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en Los Pedregales, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR1) y otra parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.2). Alega que por el extremo norte de la parcela se encuentra una pequeña parte en el asentamiento rural de manera que la parcela no es edificable, y que por el lado opuesto, donde se encuentra la vivienda, se ha incluido una parte en asentamiento rural que no es segregable del resto de la finca. Manifiesta que el Camino Pino de Santiago es un camino consolidado y cuenta con todas las infraestructuras básicas. Solicita que sea ampliada la traza del suelo de Asentamiento Rural RAR-PDR1 para obtener dos parcelas mínimas aptas para edificación. Acompaña plano de propuesta.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 200, superficie 4.690 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 (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-PDR1 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 secundario a Pino Santiago, tal que en la parte sur, la que da a esa vía, se categoriza una parte en asentamiento rural RAR, y aunque se pide ampliar sobre el vacío que es erial (RPA-3.2), no resulta procedente, pero una pequeña parte residual junto a la vivienda si debe ser incluida (imagen). Al sur de la parcela, una pequeña parte de unos 245 m² está en RAR y se pide excluir, y no procede porque puede contribuir a definir una unidad apta para la edificación.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, categorizando como suelo rústico de asentamiento rural dos partes de la finca, al norte y al sur, modificando para amplia una pequeña parte, el resto de parcela debe permanecer como suelo rústico de protección agraria. 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 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 mayor parte de la finca, debiendo quedar como RAR una parte al norte, y otra al sur junto a vía estructurante que engloba a la vivienda y que ahora procede modificar para incluir un pequeño espacio residual. Se cumple lo pedido en relación a disponer de dos unidades aptas para edificar. No resulta procedente más avance del RAR sobre el RPA.

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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Pedro Libio Hernández Lorenzo
Don José Hernández Lorenzo

REGISTRO:

fecha 8 may-08
número 5153

Nº ORDEN**0593****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de tres parcelas en Los Pedregales, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alegan que dicha categorización no se debe basarse si existe edificación en sus parcelas mencionadas o no, ya que desde el espíritu de la Directriz 64 de La Ley 19/2003 en modo alguno puede conducir a un estudio exhaustivo parcela a parcela para comprobar si existen o no edificaciones, sino debe colmatar un área en la que se haya producido un uso residencial vinculado a las explotaciones agrícolas, sin que ello conculque lo establecido en la letra b del segundo apartado del art. 64 del mismo texto legal. Manifiestan que la discrecionalidad del planificador está sujeta a límites sin que el PGO pueda incurrir en arbitrariedad o irracionalidad. Solicitan que la totalidad de su propiedad sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-1.3.

Situación catastral: Polígono 18, parcela 10-13-15, superficie 335-2.585-1.640 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. 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 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.*

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 agrícola RAA-1.3 se consideran ajustadas a la normativa descrita, aunque revisables para mejor adecuación a las previsiones legales. En este caso, un análisis detenido confirma que las parcelas citadas conforman una finca agraria en cultivo de plátano, categorizada por el PGO como suelo rústico de protección agraria (RPA-2.6). La condición netamente agrícola de este entorno da argumento estructural para la categoría de protección agraria prevista.

La alegación invoca la DOG-64 para su argumento, pero es justamente el citado precepto el que pone serios límites a la categorización de asentamiento agrícola, donde los procesos de vivienda vinculada a explotación agraria son determinantes para la categorización, restricciones que se extienden a la implantación futura del uso residencial (aunque la alegación no alude al uso futuro). Así tenemos que en la DOG-54.3 ... *"y en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en los más alejados y aislados dentro del sistema"*. Además en la DOG-64.1.b: *"b) Las nuevas implantaciones de uso residencial tendrán carácter excepcional, deberán constituir complemento de una explotación y se permitirán exclusivamente en aquellos asentamientos en que el planeamiento expresamente lo justifique por su aislamiento y lejanía de los núcleos urbanos"*.

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 las parcelas se encuentran totalmente integradas 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 esta zona donde se encuentran las fincas de referencia poniendo de relieve el interés para su conservación o recuperación, por lo que procede la integración de la totalidad de las parcelas en el suelo rústico de protección agraria. No procede la categorización de asentamiento agrícola para ninguna de las parcelas que constituyen la finca agrícola platanera de referencia.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Jorge Luis Lorenzo Cruz

REGISTRO:fecha 7-may-08
número 5154**Nº ORDEN****0594****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario del inmueble Calle Retamar nº 66, clasificado como suelo urbano consolidado, y afectado en la parte trasera del solar por una zona "N" – no edificable. Alega que el PGOU hasta ahora vigente preveía un fondo edificable de 30 m y el PGO ahora 20 m, y que en la parte de su terreno que antes era urbano ahora pierde todo el derecho de aprovechamiento urbanístico. Solicita que se mantenga este fondo de 30 m de suelo urbano, y que la Unidad de Actuación limite con el suelo urbano antes mencionado, desapareciendo la zona indicada como N – no edificable.

Situación catastral: Referencia 6236925BS1763N0001FM, superficie 575 m². La parcela marcada no coincide con el 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). 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 al sur de la calle 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.



Específicamente la alegación atañe a un solar que da a la calle Retamar y hacia el sur o interior tiene un fondo que rebasa la profundidad edificable, dada con un grafismo que la establece en unos 20 m. Después se dispone una zona no edificable (N) hasta llegar a la unidad de suelo urbano no consolidado G1A4. No se corresponde la parcela señalada con la catastral.

El tratamiento previsto en el PGO para este frente urbano de la calle Retamar es de edificación semicerrada, dos plantas y un fondo edificable señalado en los planos de ordenación, de unos 20 m, usual como determinación urbanística y que el planeamiento vigente también dispone, pues en el Plan Especial de Ordenación y Protección en vigor aunque se establece un fondo de 30 m, resulta que por norma general del plan solamente será edificable la profundidad de 20 m, salvo que se realice un estudio de detalle, aunque entonces la edificabilidad baja a 0,7 m²/m². En definitiva como puede observarse no se pierde edificabilidad.

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.

Otras alegaciones se han expresado en los mismos términos, aunque ello no motiva la modificación de las condiciones urbanísticas establecidas, no obstante si procede ajustar el límite de la unidad que defina la ejecución sistemática al catastral existente, procurando mantener un espacio vacío (N) hacia el cual daría las fachadas traseras si agotaran el fondo edificable.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, que establece un fondo edificable de 20 m y una zona no edificable (N) que deberá ser ajustada con referencia al catastral existente.

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. Resulta ajustada a derecho la solución dada en el PGO, con tipología semicerrada dos plantas y un fondo edificable según línea marcada en planos a unos 20 m. No obstante procede ajustar el límite del ámbito sujeto a ejecución sistemática teniendo como referencia en lo posible el lindero de fincas o fondos de parcelas desde la calle Retamar, evitando así dejar terrenos ociosos traseros, aunque se ha de mantener una franja vacía (N) para garantizar que las fachadas traseras de esta tipología cerrada den hacia espacio –jardín– que facilite el tratamiento de los paramentos como fachadas.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE**Plan General de Ordenación
INFORME DE ALEGACIONES****PERSONA O ENTIDAD:****Don Antonio Valentín Martínez Amado****REGISTRO:**fecha 7-may-08
número 5155**Nº ORDEN****0595****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en la Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, calificada como suelo urbano consolidado. El compareciente hace un exhaustivo repaso de la situación urbanística del lugar y su alrededor, llegando a la conclusión que la calificación de su parcela (edificación abierta) se debe a la protección del edificio colindante, calificado en nivel de intervención patrimonial "P4", pero que carece de valores arquitectónicos o patrimoniales relevantes. Al respecto añade, que el PGO no cumple las exigencias mínimas establecidas en los artículos 43 y siguientes y concordantes de la ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, y que el no cumplimiento de un catálogo arquitectónico debe conducir a la denegación de la aprobación definitiva del PGO. Por todo lo cual solicita que se suprime la aparente catalogización del edificio existente en la parcela colindante y que se modifique la tipología edificatoria de edificación abierta a edificación cerrada.

Situación catastral: Referencia 5036516BS1753N0001HL, superficie 392 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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

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

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

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

El emplazamiento de la parcela está en una zona singular del centro del casco urbano, con pervivencias de mucho interés, no en esta fachada urbana, Avda Carlos Francisco - calle La Pasión, 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 parcela no tiene edificación y linda por el naciente con parcela y edificación que el PGO le ha atribuido cierto grado de protección, aunque en detenido análisis se ha visto (alegación 247) que esa construcción para taller no dispone de rasgos tradicionales, resulta arquitectura funcional sin especial significación, y se ha propuesto la eliminación de tal protección.

La alegación hace referencia a esta situación lindante entendiendo que es la limitación para la tipología de edificación abierta (AB) prevista en el PGO para la parcela, lo que no resulta cierto. Así que despliega el ataque jurídico dirigido a la invalidez del PGO si las determinaciones de protección no están en el previsto catálogo de la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias, resultando tal consideración una apariencia de buen derecho que no tiene en cuenta que la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias, luego Texto Refundido 1/2000 (TROTEN), prevé en el artículo 39.2 la posibilidad de formular los catálogos como documentos autónomos si así lo prevé el respectivo plan general, como así es el caso.

No procede atender lo pedido, de modificar la tipología por edificación cerrada, cuando en todo el entorno de la parcela está prevista la tipología de edificación abierta.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de las condiciones urbanísticas 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, apartándose del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), en particular en lo que respecta a la sostenibilidad del medio urbano. No hay argumentos para considerar la modificación de la tipología inicialmente prevista, edificación abierta en bloque (AB).



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Ildia Fátima Barreto Díaz

REGISTRO:fecha 7-may-08
número 5156**Nº ORDEN****0596****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación se refiere a una zona en Tajuya, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.11). Hace referencia a la totalidad de dicha categorización y se opone a la misma, argumentando que la vía estructurante del Asentamiento Rural, que cruza sus terrenos, da acceso a viviendas que forman parte de dicho Asentamiento por el lado Noreste. Solicita que se aplique el mismo criterio a la hora de delimitar el Asentamiento Rural que se ha considerado en el resto de las vías estructurantes. Para colmatar el Asentamiento sin abrir nuevos viales, solicita que se incluya la totalidad del suelo Rústico de Protección Agraria RPA-3.11 al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-TJ4.

Situación catastral: No especifica la parcela.**INFORME:**

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

En el ámbito de referencia RPA-3.11, hay cuatro alegaciones más, que en esencia piden lo mismo, que todo ese recinto pase a formar parte del RAR-TJ4, se razona como sigue:

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.

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-TJ4 en el entorno de las parcelas referidas en la alegación, se consideran ajustadas a la normativa descrita, lo que hace que resulte inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado de naturaleza agraria, presente o potencial. Esta situación no da argumento para integrar 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. Ante las condiciones ambientales citadas, la existencia de vía estructurante a la que dan las parcelas (camino Vallejas) resulta 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, que categoriza las parcelas como suelo rústico de protección agraria (RPA).

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, 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, aunque en otros casos existen ciertos ajustes. En resumen resulta inadecuada la ampliación de esta categoría (RAR) avanzando sobre espacio vacío categorizado como RPA.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se conforfirma la propuesta de **DESESTIMACIÓN** porque no hay argumentos de legalidad para avanzar el límite del RAR-TJ4 sobre espacio con valor agrario, por lo que la parcela deberá quedar en suelo rústico de protección agraria, unidad RPA-3.12. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010

PERSONA O ENTIDAD:

Doña María Doñores Pestana Padrón

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5158

Nº ORDEN

0597

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una finca en explotación agrícola en Las Rosas, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.14). Argumenta que según art. 50 del TROTENC su parcela es susceptible de ser integrada en la trama urbana, por contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, es decir en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir por la acción continuada de la urbanización. Solicita la clasificación de su parcela como suelo urbano consolidado.

Situación catastral: Polígono 13, parcela 311, superficie 5.305 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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

Integrarán el suelo urbano:

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

Desde esta perspectiva se ha de analizar el cambio que se propone, reclasificar a suelo urbano una parcela prevista en principio en la ordenación como suelo rústico de protección agraria (RPA-2.14).

No puede argumentarse que la parcela en cuestión cumpla con los requisitos antes señalados, pues no dispone de servicios y tampoco está integrada en la trama urbana. Por el contrario la parcela está emplazada en una zona de cultivo intensivo platanero, lo que revela de forma patente los valores agrarios de la zona.

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

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

Resulta irrelevante que la parcela linde con viario, carretera LP-213, pues se ha de estar a los valores del medio, en este caso agrarios.

Por tanto, a la luz del marco legal vigente no procede la clasificación de suelo urbano de la parcela descrita.

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

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

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada no encaja en el Modelo de desarrollo sostenible planteado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado. No resulta ajustado a derecho la clasificación de esa finca agraria como suelo urbano, tampoco debe formar parte de suelos urbanizables, por su innecesariedad desde el punto de vista del modelo de desarrollo planteado.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Don Günter Stetter

REGISTRO:fecha 8-may-08
número 5159**Nº ORDEN****0598****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario 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). Solicita por un lado que se incluya la totalidad de su parcela en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-M02, y por otro lado solicita que se prolongue el viario estructurante de cuarto nivel hasta el lindero Noroeste de su parcela, ya que así corresponde a la realidad.

Situación catastral: Polígono 3, parcela 653, superficie 4.795 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 (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 pista que enlaza con el camino El Tablao, un tramo rodado que ha sido conversión de camino antiguo, el cual continúa como peatonal cotas abajo, y como tal debe ser rehabilitado.

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, 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.

Procede modificar para ajustar el límite del asentamiento en parte a la parcela catastral, aunque no en toda su extensión, porque la zona sur dispone de valores agrarios y paisajísticos.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, aunque con modificación para ajuste en parte al parcelario catastral, que en cualquier caso no supondría 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).

No procede la consideración enteramente de lo pedido, salvo una reconfiguración del límite del RAR para ajustarse en parte a los lindes de la finca. No hay argumento de legalidad para avanzar con el límite del RAR hacia el sur 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 Enrique José Carlos Amaro Brito

REGISTRO:

fecha 8-may-08
número 5175

Nº ORDEN

0599

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una parcela en el Camino Pastelero, categorizada en parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.5) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-T03). Teniendo en cuenta las diferentes categorías de suelo en que se encuentra su propiedad, y argumentando que la totalidad de la parcela cumple con los requisitos establecidos para ser categorizada en asentamiento rural, solicita que se incluya la totalidad de su finca al suelo de Asentamiento Rural RAR-T03.

Situación catastral: Polígono 6, parcela 135, superficie 5.074 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. 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-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 mayor parte en asentamiento rural, ya unos 1570 m² estaban incluidos en el RAR, y aunque no tenga que estar la parcela delimitada con sujeción estricta al parcelario catastral, condiciones de entorno hace que se posibilite la inclusión de unos 3800 m² definiéndose un límite más adecuado, tal que el RAR quede delimitado con rigor, evitando 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 alegación 304 lindante por el poniente define, conjuntamente con la presente, definen la redelimitación de las dos parcelas que en similares circunstancias lindan con el camino Pastelero.

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.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Ha de considerarse con los mismos argumentos la **ESTIMACIÓN PARCIAL** de las pretensiones, aunque se acuerda que por razones de legalidad no se sustenta la propuesta de categorización como RAA de la zona al sur, por lo que el fondo de parcela fuera del RAR-T03 deberá quedar en categoría de protección agraria, unidad RPA-3.26.

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 Brito Lorenzo
Doña María Rosa de Haro Brito
Don Ginés Francisco de Haro Brito
Doña M^a Sonsoles de Haro Brito

REGISTRO:

fecha 9-may-08
número 5241

Nº ORDEN**0601****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que son propietarios de una parcela en la calle Convento, calificada como suelo urbano consolidado. Solicitan que se elimine el uso público de parte de la parcela y se establezca edificable en su totalidad.

Situación catastral: Referencia 5635627BS1753N0001HL, superficie 203 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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

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

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

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

Es potestad de la ordenación urbanística la previsión de un sistema de viario conformando una red coherente, 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.

Se trata de una parcela situada en suelo urbano consolidado dando a la calle Convento y para la que el PGO propone una altura de tres plantas, en edificación cerrada alineada a la vía.

Está plenamente justificada la ordenación propuesta, toda vez que es objetivo del PGO el establecimiento de las determinaciones urbanísticas más adecuadas para la consecución de un paisaje urbano cualificado y en equilibrio entre el interés público y el de los particulares.

La alegación pide que se elimine el uso público de parte de la parcela, lo que debe referirse a la afección que tiene la parcela por la alineación planteada, y que es una franja de unos 2,4 m. Hay preexistencias que condicionan la alineación y geometría de esta antigua calle, tal que el PGO ha tratado de conformar una sección de unos 9,75-10 m, afectando a ambos lados.

Se debe conseguir el objetivo de rectificar esta antigua traza de la calle Convento en este tramo, pues se ha quedado sin rasgo alguno de elementos patrimoniales que pudieran condicionar, y al contrario, se ha conformado como vía con un paisaje urbano de arquitecturas del presente.

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 la parcela 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, 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, en particular para la parcela, respecto de la modificación de la línea de manzana. Procede afectar esa franja del frente de parcela para conseguir adecuada sección de la vía, mejora para la colectividad que puede ser a costa de la propiedad, pues hay proporción con el aprovechamiento urbanístico otorgado, en cualquier caso ha de ser resuelto ese espacio público (acera, calzada) para que la parcela adquiera la condición de solar.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Doña M^a Victoria Díaz Acosta

REGISTRO:

fecha 9-may-08
número 5275

Nº ORDEN

0602

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en La Laguna, Camino del Pedregal, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.15). Manifiesta que tanto el Plan Territorial Especial de uso Turístico (PTET) como el Avance del Plan Insular de Ordenación coinciden en incluir la franja con frente a la vía Camino Pedregal al suelo de Asentamiento Rural RAR-LG1.

Argumenta que

- se encuentra una edificación de dos plantas sobre dicha finca
- da frente a la vía estructurante Camino del Pedregal, que dispone de todas las infraestructuras
- mientras todas las parcelas edificadas al Norte, Sur y Oeste se han incluido al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG1, la parcela de la compareciente es la única excluida, que significa una clara discriminación
- que las ampliaciones del Camino del Pedregal ha afectado siempre su propiedad, y que la equidad exige una justa distribución de cargas y beneficios
- que en ambos planeamientos, insular y territorial turístico, se ha identificado su parcela como asentamiento rural.

Por todo lo cual solicita que se reconozca su finca y que sea incluida al suelo de Asentamiento Rural RAR-LG1.

Situación catastral: Polígono 11, parcela 314, superficie 14.193 m2. Contiene dos estanques de agua, no hay edificación.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: añ. 37



Es un buen ejemplo de desmantelamiento de espacio agrario, una gran finca otrora en producción, con todos sus elementos funcionales totalmente en abandono. Mismos atributos que la construcción que denomina vivienda, uso que parece haber tenido en muy precarias condiciones. 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 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.

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-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 se trata de una gran finca agraria totalmente en abandono, que linda con el camino El Pedregal, un gran vacío rodeado de un espacio edificado categorizado como asentamiento rural. Resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de condición agraria potencial, como es el suelo categorizado de RPA-3.15.

Que se linde con viario estructurante resulta secundario frente a la consideración de valores agrarios (presentes o potenciales) y de espacio vacío.

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). Se han determinado valores agrarios para esta zona donde se encuentra la finca de referencia poniendo de relieve el interés para su conservación o recuperación, por lo que procede la integración de la totalidad 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:**

Don Jorge M. Díaz Acosta

REGISTRO:
 fecha 9-may-08
 número 5276
Nº ORDEN**0603****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietario de una parcela en Todoque, categorizada en parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.17) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.1). Manifiesta que la línea de división entre ambas categorizaciones no corresponde al parcelario catastral, que según PTET debe ser así. Además dice que "todos los terrenos del núcleo Todoque que lindan con la Carretera están incluidos en la Categoría del Asentamiento Rural.

Argumenta que

- se encuentra "unas de las construcciones más antiguas de la zonas sobre dicha finca.
- da frente a la vía estructurante de 1º nivel, que dispone de todas las infraestructuras
- mientras todas las parcelas edificadas al Norte y Sureste se han incluido al suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04, la parcela de la compareciente es la única excluida, que significa una clara discriminación
- que la categorización no se ajusta a la parcela catastral
- que en ambos planeamientos, insular y territorial turístico, se ha identificado su parcela como asentamiento rural.

Por todo lo cual solicita que se reconozca su finca y que sea incluida al suelo de Asentamiento Rural RAR-T04.

Situación catastral: Polígono 12, parcela 287, superficie 4.373 m2. La alegación apunta datos de la parcela con nº catastral y extracto de catastro. Sobre dicha parcela **no** existe edificación, sino en la parcela al lado.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

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

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

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

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

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

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

La parcela linda con la carretera LP-213 y está categorizada en parte en el RAA-4.1 y en el RPA-2.17.

Si bien en términos generales la categorización de esta zona se considera correcta, por estar ajustada a la realidad territorial, en particular para la parcela en cuestión debe ser revisada a la luz de los valores apreciados, de modo que el RAA-4.1 puede extenderse a toda la parcela.

Por el contrario no se encuentran argumentos para que el RAR-T04 lindante deba extenderse sobre espacio vacío (existe vestigio de construcción antigua) de condición agraria y paisajística.

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 asentamiento agrícola. 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).

Se han determinado valores agrarios y paisajísticos, presentes y potenciales, para la zona donde se ubica la finca, poniendo de relieve el interés para su recuperación como tal espacio agrario, objetivo que también se cumple en la categoría de asentamiento agrícola, por lo que procede ajustar el límite del RAA-4.1 al área con procesos de edificación residencial, así que abarcaría la totalidad de la finca. No procede, por razones de legalidad, la categorización como asentamiento rural.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se confirma la propuesta de **DESESTIMACIÓN**, aunque se acuerda que por razones de legalidad no se sustenta la propuesta de categorización como RAA, sino que enteramente la finca deberá pertenecer al recinto lindante de protección agraria, unidad RPA-2.18. Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:
Don Octavio Manuel Fernández Hernández

REGISTRO:
fecha 9 may-08
número 5277

Nº ORDEN
0604

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de tres parcelas en el Callejón de La Gata, Los Campitos y Todoque, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria. Manifiesta que en sus parcelas se dan las mismas circunstancias que en las parcelas colindantes, cuyas parcelas son categorizadas como suelo rústico de asentamiento rural o agrícola en su caso, y deben recibir dichas categorizaciones si el Ayuntamiento quiere cumplir con el ordenamiento jurídico. Solicita que la parcela 1.- sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04, y las otras parcelas en sus correspondientes suelos de Asentamiento Agrícola. Situación catastral: 1: Pol 9, parcela 34, superficie 4.879 m². 2: Pol 5, parcela 37, superficie 857 m² 3: Pol 9, parcela 354, superficie 1.982 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. 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". 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. Un análisis detenido pone de relieve que las parcelas en su integridad se encuentran vacías de edificación, en un entorno de malpais volcánico seminaturalizado que dispone de condiciones paisajísticas de alto valor, la 1 y 2; y más netamente agraria abandonada, hoy eriales, la 3. En el caso de las parcelas 1 y 2, no sólo la recategorización como RAR resulta improcedente, sino que la propuesta como RPA decae. Se comprueba que esas parcelas y su entorno constituyen áreas sensibles 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. 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 protección agraria como en principio ha propuesto el PGO. La parcela 3, ubicada en el RPA-3.23, debe permanecer en esta unidad territorial, sin que proceda que el RAA-4.3 se extienda sobre ese espacio vacío, con valores agrarios presentes y potenciales.

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO. A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda modificar las categorías previstas en la aprobación inicial del PGO, no en el sentido de la alegación, sino como protección paisajística para las parcelas 1 y 2. 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, hacia el sur del Callejón de la Gata, ni en el otro caso extender el RAA para incluir la parcela al este de la carretera del Hoyo, la ausencia de valores agrarios y la presencia de otros ambientales, indica que la categoría más apropiada para esas parcelas y su entorno, sería de protección paisajística. Para la tercera parcela en Los Campitos, procede la permanencia en el RPA-3.23.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se confirma la **DESESTIMACIÓN** de las pretensiones, con validez de los argumentos que categorizan el suelo de cada parcela en protección paisajística (1-2) y protección agraria (3), ahora en las unidades respectivamente RPP-2.3, RPP-2.4 y RPA-3.22. 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 Esther María Viña Sosa

REGISTRO:fecha: 9-may-08
número: 5278**Nº ORDEN****0605****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Los Campitos, categorizada la mayor parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.14) y otra pequeña parte como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-4.2). Se opone a dicha categorización al tener los terrenos una capacidad agrológica medio-baja y por el hecho cierto de no estar destinados a ninguna clase de cultivo. Propone la categorización de suelo Rústico de Protección Territorial, para destinar dichos terrenos a un establecimiento turístico de baja densidad. También menciona el uso de huertos solares que en dicha categorización se encuentra con enormes dificultades en varias islas. Para no comprometer el destino urbanístico futuro de los referidos terrenos, solicita que se categorice su finca en suelo Rústico de Protección Territorial.

Situación catastral: Polígono 1, parcela 521, superficie 11.754 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 (DOG). 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.



Es un buen ejemplo de abandono agrario como espacio agrícola tradicional, sin que haya tampoco iniciativa alguna para la puesta en explotación. No debe ser el PGO el que propicie el desmantelamiento de estos espacios otrora productivos.

El PGO ha establecido la categorización del suelo rústico conforme a sus valores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 del TROTEN.

En particular 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.

En este caso, un análisis detenido confirma que se trata de una gran finca agraria totalmente en abandono, prácticamente interior a camino estructurante, con lindero mínimo al camino Campitos. La alegación pide que se categorice como suelo rústico de protección territorial, aludiendo a dos usos (turismo y energía fotovoltaica) para su implantación. Resultando que esta demanda se satisface plenamente en la categoría actual de suelo rústico de protección agraria. Pues el uso de turismo es compatible con los valores en presencia, y la implantación de una instalación fotovoltaica, más aún con las disposiciones emanadas de la reciente Ley 6/2009 de medidas urgentes. Pero es que, además, la categoría de protección territorial resulta muy condicionada a la inexistencia de valores en el medio, tal como exige el artículo 55.d del TROTEN y DOG-65. Con ser posibles los dos usos citados, no están exentos de condiciones para su implantación en suelo rústico, ya que ambos tienen exigencias, entre otras, de recuperación y puesta en explotación del espacio agrario. No ha lugar a la modificación de la categorización prevista en el PGO.

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 casi 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). Se han determinado valores agrarios para esta zona, presentes y potenciales, donde se encuentra la finca de referencia, poniendo de relieve el interés para su recuperación y explotación. Procede la permanencia de casi la totalidad de la parcela en el suelo rústico de protección agraria (RPA-3.14), salvo el residual que se adentra en el RAA-4.2.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se confirma la **DESESTIMACIÓN** de las pretensiones, con validez de los argumentos que categorizan el suelo de la parcela como suelo rústico de protección agraria, unidad RPA-3.17, salvo la parte sur que se integra en el RAA-4.2. 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:**

Doña María-Neólida Hernández Castro

REGISTRO:
 fecha 9-ma-08
 número 5779
Nº ORDEN**0606****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Los Pedregales, Camino de la Caldera, categorizada en parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2). Alega que "justo detrás del estanque", que ya se encuentra en suelo Rústico de Protección Agraria, "existe una vivienda que con esta categorización se quedaría fuera de ordenación". Se opone a que el viario colindante sea de nivel 3º, mientras en la época de publicación del documento de trabajo en 2.007 se ha definido como de 2º nivel, lo que aumenta la parcela mínima exigida. Solicita que se incluya la totalidad de su parcela en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-BA2, y que la vía Camino de La Caldera sea de 2º nivel. Situación catastral: Polígono 19, parcela 68, superficie 5.195 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, suelo rústico de protección agraria (RPA), 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-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 (camino La Caldera), tal que en toda la longitud de contacto (unos 100 m) y con un fondo de unos 30 m, se ha categorizado de asentamiento rural perteneciente a esta parcela unos 2300 m2, donde existen dos viviendas.

Esta situación no da argumento para integrar toda la finca en el RAR-BA2, por constituir un vacío agrario desconectado de la vía y que cae hacia dentro de la vaguada. También se excluye un estanque circular, porque los elementos del sistema hidráulico que sirve al espacio agrario, a ser posible han de preservarse, y su natural consideración urbanística sería de RPA.

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.

La alegación pide que la vía (camino La Caldera) sea de 2º nivel, según la categorización del PGO, y ello puede ser, porque así resulta coincidente con la misma categorización prevista en el PTET. Aunque la alegación (como en el PGO) la vincula a la parcela mínima para edificar vivienda, a partir de estudios más detallados para determinar la capacidad de carga de los asentamientos, se ha llegado a otra sistemática que independiza la categoría de la vía de las exigencias de parcela mínima.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se propone la modificación de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, no en lo sustancial que es la categorización como suelo rústico de asentamiento rural de toda la finca, sino en lo relativo a la categoría de la vía de 2º nivel.

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 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 hacia el interior que es espacio netamente agrario. En todo caso se considera que la estimación es parcial puesto que se atiende parte de lo pedido, vía de 2º nivel.



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES



PERSONA O ENTIDAD:

Don José Francisco Acosta Lorenzo, representante de Constructora Dos Tumbos S.L.

REGISTRO:

fecha 9-may-08
número 5280

Nº ORDEN

0607

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de varias parcelas en el Camino Las Martelas, categorizadas en una pequeña parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.13) y otra mayor parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-LG5). Manifiesta que sobre dichas parcelas se encuentra desde hace más de cuarenta años un almacén, que con esa categorización quedaría fuera de ordenación. Solicita que se elimine la calificación de equipamiento sobre dicha parcela y que se quede la totalidad en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-LG5.

Situación catastral: Polígono 13, parcelas 419-421-424-711, superficie 888-145-1.220-144 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 Plan Territorial rústico (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).

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*. Estos abarcan todo el entorno del RAR de referencia.

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**.

El RAR-LG5 constituye un pequeño núcleo de viviendas en Las Martelas, la delimitación se extiende sobre la vía que conecta con la carretera LP-213. Se recoge el almacén de referencia como nave destinada a la actividad de empaquetado agrario, y obedece al concepto de equipamiento tal como lo define el anexo de conceptos del TROTEN, "2.5. Equipamiento. Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular". Asimismo puede contribuir al requerimiento de estándares previsto en la Directriz 63.2.d) de Ordenación General.

No plantea ningún problema la calificación de equipamiento, pues no hace el PGO otra cosa que recoger la realidad de lo que existe, y darle mayor cobertura urbanística. Se da un amplio abanico de usos, claro que con el límite de los permitidos por la ley en suelo rústico. No se entiende porqué se va a quedar fuera de ordenación el almacén existente, pues tanta o más cobertura urbanística tiene ahora con el PGO, que en el régimen urbanístico anterior.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-LG5 para la zona, se consideran ajustadas en general 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, categorizando de suelo rústico de asentamiento rural con calificación de equipamiento.

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 de legalidad para eliminar la calificación de equipamiento de ese espacio.

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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Remedios Gómez García

REGISTRO:

fecha 9-may-08
número 5281

Nº ORDEN**0608****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de una finca en Los Pedregales, Camino Rodrigo, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Cuestiona el hecho de que la parcela, que da frente a una vía, sea clasificada como RPA, mientras justo en frente la zona se categoriza como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola. Manifiesta que la finca se encuentra en explotación agrícola y que contiene una vivienda en su interior, por lo que reúne las condiciones de ser categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola RAA-1.3, que es lo que solicita.
Situación catastral: Polígono 19, parcela 228, superficie 24.202 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. 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.

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

Asimismo, las consideraciones ambientales previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental, imponen que el tratamiento del suelo rústico ha de tener total ajuste a los valores del medio. El informe urbanístico de este mismo acuerdo hace observaciones de ajustes de borde en los asentamientos, evitando incorporaciones de vacíos en los que a su vez predominen otros valores, como los agrarios en este caso.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2, se consideran ajustadas a la normativa descrita. En este caso, un análisis detenido no aporta argumento para que la finca de referencia se incorpore un asentamiento agrícola como pide la alegación, pues la parcela es una finca agrícola que es buen exponente de espacio netamente agrario.

El suelo rústico obedece a los valores intrínsecos que puedan reconocerse, para el caso que nos ocupa, un espacio de tan nítida 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 RAA-1.3 está al otro lado de la vía, 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. Es un espacio de fuerte condición agraria y estructuralmente no procede ser absorbido por el RAA-1.3.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña María Manuela Gómez Cabrera

REGISTRO:fecha 09 May 08
número 5282**Nº ORDEN****0609****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que es propietaria de varias parcelas en La Laguna, zona de La Condesa, categorizadas como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.13). Manifiesta que sobre dicha finca se encuentran dos edificaciones residenciales que justificarian la ampliación del Asentamiento Rural, según Art. 55 c) del TROTENC. Solicita la modificación del Asentamiento Rural RAR-LG4, incluyendo la totalidad de su finca.

Situación catastral: Polígono 13, parcelas 299-327-328-706 y parte de la 286, superficie 2.183-1.904-664-764 y la superficie de la 286 es aproximadamente 1.065 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.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en el asentamiento rural RAR-LG4 se consideran ajustadas a la normativa descrita, sin perjuicio de los ajustes necesarios. Resulta inadecuada la extensión de esa categoría sobre el espacio no edificado y de naturaleza agraria, presente o potencial.

Se trata de una finca con acceso mediante pista particular desde la carretera LP-215, emplazada en zona de cultivo intensivo de plataneras, aguacates y otros, también eriales como los terrenos lindantes al poniente. La finca en cuestión está en total abandono agrario, y las construcciones de referencia en similares circunstancias. Resulta irrelevante que el cultivo esté presente o sea meramente potencial. En cualquier caso constituye espacio netamente agrario cuya categorización como asentamiento resulta contraria a derecho.

No cabe duda alguna de la categorización propuesta (RPA) para el espacio donde se encuentra la finca, tal como también se ha informado a otra alegación (nº 48) lindante por el sur.

Por tanto no cabe duda sobre la categorización propuesta (RPA) para la totalidad de la finca en 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, categorizando de suelo rústico de protección agraria (RPA) la finca descrita.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

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

Se han determinado valores agrarios para la finca, poniendo de relieve el interés para su conservación como tal espacio agrario, resultando improcedente el cambio a la categoría de asentamiento rural como pretende la alegación, pues no se encuentran argumentos de derecho que amparen tal pretensión.

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

PERSONA O ENTIDAD:

Doña Valerie-Elizabeth Monk

REGISTRO:

fecha 9-may-08
número 5283

Nº ORDEN

0610

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Los Barros, categorizada como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2). Alega que en el año 2.007 se publicó en la Web el documento de trabajo del PGO, donde la vía colindante estaba recogida como vía de 2º nivel, mientras ahora se ha cambiado a 3º nivel, siendo necesario 750 m2 de parcela mínima para la edificación y de esta forma, ella y muchos vecinos más serían incapaces de regularizar su vivienda normativamente. Solicita que el Camino La Caldera sea recogido en el PGO como viario de 2º nivel.
Situación catastral: Polígono 19, parcela 52, superficie 683 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 (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 y de espacios libres, 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 PGO se ha desarrollado de forma detallada, especificando las condiciones urbanísticas en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas. La parcela, en suelo rústico de asentamiento agrícola

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2, donde se ubica la parcela, 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 (camino La Caldera), también da como otras a vía paralela interior. No se cuestionan los aspectos urbanísticos generales de la ordenación, concretando la demanda en que dicha vía (camino La Caldera) sea de 2º nivel, según los niveles de categorización del PGO, y ello puede ser, porque así resulta coincidente con la misma categorización prevista en el PTET. Aunque la alegación (como en el PGO) la vincula a la parcela mínima para edificar vivienda, a partir de estudios más detallados para determinar la capacidad de carga de los asentamientos, se ha llegado a otra sistemática que independiza la categoría de la vía de las exigencias de parcela mínima. Como el fondo de la petición es que la ordenación establezca una parcela mínima que permita dejar en ordenación a ese conjunto edificado, procede atender lo pedido, para que ese conjunto de una docena de viviendas en similares circunstancias, con parcela de poco más de 500 m² no se queden en situación de fuera de ordenación, por las condiciones urbanísticas establecidas para el asentamiento.

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

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

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 respecto de la modificación del nivel de categoría de la vía. No obstante se atiende lo sustancial de la petición que es la adecuación de la ordenación a ese conjunto edificado, en cuanto a requerimientos de parcela mínima.



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

**PERSONA O ENTIDAD:**

Doña Ana María Montesinos Afonso
Doña Ana Laura Rodríguez Toledo

REGISTRO: N° ORDEN

fecha 9-may-08
 número 5290

0617**DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

Se compone de un conjunto nutrido de alegaciones que abarcan diferentes ámbitos territoriales y sectoriales, encuadrándose en las que el PGO denomina como alegación discrepante con el Modelo.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Esta alegación, en tanto que formula cuestiones de contenido ambiental, ha formado parte de la evaluación requerida por la Ley 9/2006, en particular tenida en cuenta en el análisis de consultas y formulación de la preceptiva **Memoria Ambiental**. A continuación se analiza cada una de las peticiones, que van desde PRIMERA a OCTAVA:

PRIMERA.- Se pone de manifiesto que el objetivo de modelo equilibrado, sostenible y respetuoso con el medio ambiente, ... se contradice con lo previsto en el documento. *"En primer lugar porque es sorprendente que sean tan contados los lugares que tienen algún interés ya sea paisajístico, agrícola o etnográfico, ..."*

O hay desconocimiento del documento PGO, o del municipio. Ante esta negación de la mayor lo consecuente sería contestar afirmando la mayor. Diremos no obstante algo al respecto: habría que concretar qué cuestiones relevantes en los ámbitos descritos, ha omitido el PGO. Porque la protección agraria y la paisajística quedan perfectamente amparadas en la profusa y detallada categorización que del suelo rústico se hace para la protección de esos valores, asimismo del sistema patrimonial, de lo que el paso del tiempo ha dejado llegar a nuestros días. Del patrimonio cultural que representa el medio antropizado, es fiel reflejo también el ejercicio de categorización de asentamientos. Pero de todo ello, a su vez lo importante es el entramado normativo que confirma los objetivos del modelo de desarrollo sostenible previsto.

SEGUNDA.- Se dice que no se hace mención a la circunvalación por el Norte del núcleo urbano de Los Llanos, *que sí está previsto en el Plan Especial Territorial de Infraestructuras, ya aprobado inicialmente y*

Aludiendo a la indefensión que supone no recoger tal trazado para que el ciudadano pueda alegar.

Perplejidad si que causa estas afirmaciones, por representar una clara contradicción con el anterior alegato en pro de la sostenibilidad. En primer lugar hay que decir que dicho plan aludido, Plan Territorial Especial y Anteproyecto de las Infraestructuras Viarias del corredor Central Noroccidental de la isla de La Palma, se encuentra en fase de Avance, por tanto, como a buen seguro conocen las alegantes, sin valor alguno en el mundo del derecho. Pero todo tiene explicación, aunque todo no pueda entenderse, en este caso hay que poner de manifiesto la firmeza con la que el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane ha rechazado las propuestas que de dicho Plan afectan al municipio, con acuerdo plenario incluido. Es precisamente la propuesta del PGO la respuesta que el Ayuntamiento hace valer como alternativa. La propuesta de sistema viario que recoge el PGO nace, con alguna rectificación, en el documento de Avance; considerándose como propuesta que resuelve la funcionalidad del sistema a largo plazo y no obstante resulta territorialmente adaptada. En particular el sistema viario en este entorno del casco de Los Llanos, es una propuesta que resuelve no solo la funcionalidad del sistema a nivel municipal, sino que trasciende y no está ajena a la problemática comarcal. Con la mayor contundencia se ha expresado que lo propuesto en ese Plan Territorial incide y condiciona el modelo local, y desde esa perspectiva se ha considerado la solución como inadecuada.

Parece desconocerse cual es el cometido del planeamiento urbanístico y el papel supramunicipal que tiene el planeamiento territorial. Pues en cualquier caso, desde esa óptica insular, podrá imponerse soluciones que a lo mejor representen ciertos condicionantes a un modelo municipal, en particular la Ley de Carreteras de Canarias posibilita esa imposición de trazados, sin que el planeamiento urbanístico nada pueda hacer. Esperemos que ese no sea el caso para este municipio. No hay indefensión alguna, pues de todos modos ese ejercicio de proyectos o planificación territorial tendrá su procedimiento de participación ciudadana.

La alegación termina con la invocación del artículo 9.3 de la Constitución, de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, que no viene al caso que nos ocupa, en el sentido que si un procedimiento ha sido (está siendo) coherente y participativo, este es el del PGO. En nada tiene que ver, de cara a la participación ciudadana, que otro proceso planificador aparezca y se cruce con el propio del PGO.

TERCERA.- Se convierte este alegato en exposición de los objetivos de sostenibilidad de las Directrices, sin que se reclame en particular cuestión alguna de incumplimiento de este PGO, que por otra parte, se tiene la firme convicción, técnica y jurídica, que se cumple sobradamente con los objetivos de las Directrices, y por supuesto con los preceptos que específicamente, por aplicación directa o por desarrollo, debe cumplir este PGO.

CUARTA.- Se incide en el sistema viario del sur, propuesta de desdoblamiento de la LP-213 a la altura de La Muralla, y de la nueva vía que enlaza Todoque con la zona de Tajuya.

La primera cuestión de La Muralla, entra en lo que hoy no tiene discusión, que es la búsqueda de alternativas que mejoren la conectividad con el litoral, es una propuesta que se *plantea sin más valor que aportar opciones que puedan servir de base a la definitiva solución*, tal como recoge la MO.

Con atenta lectura del capítulo C3 (SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS). 1. SISTEMA VIARIO de la MO, se podrá tener una cabal comprensión del sistema, su problemática y soluciones.

En contra de lo manifestado respecto de la nueva vía Todoque-Tajuya, está en dicho capítulo la justificación documentada de su necesidad. No se ajusta a la realidad lo manifestado respecto del valor del suelo volcánico (para ello hay que recordar el origen volcánico de toda la isla), aunque es indudable que la traza alterará los malpais volcánicos por los que atraviesa, se trata de un territorio con algún grado de antropización, fuera de espacio natural protegido, en general con escaso valor agrológico. También se exige a ese viario, condiciones de adecuación al territorio antropizado que atraviesa, además de las medidas correctoras que

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



podiera derivarse de la preceptiva evaluación de impacto ecológico.

QUINTA.- Se incumpelen igualmente las Directrices relativas a la evitación de la sobrecarga litoral y a la necesidad de evitar su degradación, al contemplar el Plan, la instalación de un puerto deportivo, de un parque marítimo y la urbanización de la zona costera situada entre Puerto de Naos y La Bombilla, así como de Puerto Naos al Charco Verde, ...

Igualmente, este canto al incumplimiento choca con la omisión de los preceptos que se incumpelen.

Hay error en la consideración de urbanización entre Puerto de Naos y La Bombilla, cuestión no prevista en el PGO (aunque sí en el vigente PGO87), por otro lado se trata de una misma instalación, Parque Marítimo/Puerto Deportivo. La previsión de urbanización turística al sur de Puerto de Naos, también ya prevista en el actual PGO87, resulta hoy amparada en la consideración del área como núcleo turístico convencional por el vigente Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTET).

Cuestionar que esa área litoral no pueda completar el desarrollo turístico convencional previsto ya en el modelo insular, podría haber tenido eco en las instancias y momentos de formulación del PTET, pero no parece procedente hoy. En cualquier caso, este Ayuntamiento plantea un modelo en el que convive ese desarrollo turístico denominado convencional, con otro nivel de instalaciones integradas en el medio rural.

SEXTA.- Alegación referida a la implantación de un campo de golf en espacio natural protegido (Paisaje Protegido de Tamanca).

Decir en primer lugar, que este PGO solo refleja una voluntad de modelo que entiende necesario para el Valle de Aridane, para su economía y para el sistema turístico. Teniendo sus posibilidades de ordenación memoradas, en tanto que el instrumento competente es el Plan Especial del Paisaje Protegido.

No obstante el PGO se hace eco de las previsiones ya aprobadas y que recoge el PTET.

Se alude a sentencias judiciales en contra. Decir que es un proceso histórico que en nada tiene que ver con la propuesta ahora prevista, pues lo que resulta vedado es la clasificación del suelo como urbanizable (en consecuencia urbanizar), cosa distinta a una actuación aislada en suelo rústico.

No es contrario a las leyes autonómicas y estatales, si no invóquense. En realidad no existe precepto alguno que impida tal implantación, de hecho hay iguales equipamientos en similares circunstancias, y hasta en nuestras islas.

Si hay que velar por la preservación de los valores atribuidos al área, que por otra parte ya ha sido ampliamente demostrado la inocuidad de la instalación para el medio biótico, resultando no obstante, que han de preservarse valores geomorfológicos allí reconocidos.

En cualquier caso no es discurso, por falta de competencias, que en aspectos técnicos y jurídicos se tenga que dilucidar en el seno del PGO. Otra cosa es la cuestión de oportunidad y conveniencia, que sí queda patente en este PGO como estrategia de Modelo.

SÉPTIMA.- Escuetamente se alude a que es contrario a las Directrices el "uso turístico en suelo rústico de asentamiento rural que contempla masivamente el Plan y todo ello sin que se haya justificado la disponibilidad de agua y energía eléctrica o sus alternativas".

Los asentamientos tienen una condición bastante reglada para su delimitación y expansión, dando escaso margen para la discrecionalidad. No se realiza ninguna objeción al modelo de desarrollo y a las previsiones de crecimiento poblacional, donde los asentamientos tienen un importante papel dinamizador del medio rural, resultando en la propuesta de PGO que un máximo del 22% de la carga poblacional iría a parar a asentamientos, en un horizonte lejano (>2050), misma proporción que en la actualidad. Aspecto que el PGO entiende dentro de un razonable equilibrio, y el escrito no cuestiona. Es de legalidad alcanzar con el uso turístico un máximo del 50% de la capacidad residencial (Ley 6/2002).

OCTAVA.- "A continuación cito textualmente las Directrices tantas veces mencionadas."

En efecto, se hace cita de las siguientes Directrices de Ordenación General (DOG): 3, 5, 7, 12, 13, 14, 48, 54, 57, 58, 63, 66, 67, 81, 84, 85, 86, 98, 112, 114, 118, 120, 121, 126, 140. Además la Directriz de Ordenación del Turismo DOT-3.

Cierto es que a través del relato donde se van describiendo los supuestos incumplimientos del PGO, ya comentados durante el análisis, se van asociando tales desacuerdos con la invocación genérica de las Directrices, para ahora exponer que este paquete de preceptos son los que amparan lo manifestado. Es decir, el sofisma se construye como sigue:

Se enuncian una serie de supuestos incumplimientos y se cita un conjunto de Directrices, que en todo o en parte, dan supuestamente amparo a las premisas.

Lo dicho en el escrito se sintetiza en el siguiente razonamiento deductivo: Si el PGO hubiera tenido en cuenta todas estas Directrices, entonces el PGO sería bueno. Como el PGO no cumple con las Directrices, es deficiente o malo.

Evidentemente la construcción no nos da la clave de si la conclusión es verdadera o falsa, porque falta deducir el valor de las premisas. La contestación podría enunciarse con similar silogismo, se afirma que se cumple con todo, y se cita el conjunto de las Directrices.

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). El PGO persigue el objetivo de un modelo equilibrado, sostenible y respetuoso con el medio ambiente, y al contrario de lo dicho en la alegación, en nada se contradice la consecución de esos objetivos y lo previsto en el documento. No procede tomar en consideración ninguno de los apartados demandados en la alegación, según se justifica en el informe adjunto.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

PERSONA O ENTIDAD:

Don Antonio Montaner Ferrer en representación de la entidad
"PROMOCIONES CHARCO VERDE S.A."

REGISTRO:

fecha 9-may-08
número 5291

Nº ORDEN

0618

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de varias parcelas en Puerto de Naos, categorizadas como suelo Urbanizable Turístico Sectorizado Ordenado (SUSO-T). Solicita que se respete la calificación del Plan territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de La Palma, en cuanto a la calificación de los terrenos propiedad de "Promociones Charco Verde S.A.", y en especial, la capacidad alojativa de 961 plazas hoteleras que se han asignado, lo que se deberá comunicar al Cabildo.

Situación catastral: *No especifica las parcelas*

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

La alegación hace referencia a los terrenos propiedad de "Promociones Charco Verde, S.A.", sin que se aporte documentación alguna respecto de las concretas parcelas. Sin embargo no resulta determinante por claramente entender que se trata de terrenos dentro del NTE-2, núcleo turístico convencional cuya institución se recoge en la norma 05 del PTET, apartado c).

Asimismo en el apartado 2.d) de la norma 24 se arbitra la posibilidad de desarrollar el núcleo NTE-2, con una asignación de 500 plazas y una capacidad límite de 961 plazas. También en el Anexo A, ficha Z1-2, se establecen condiciones para el desarrollo de este núcleo, lo que se reproduce en la siguiente imagen:

Hay que matizar lo expresado en la alegación, pues la sistemática de la carga alojativa en el PTET se desarrolla distinguiendo carga asignada, como el reparto de la carga límite insular, y carga límite de un determinado espacio, a la que se tiene derecho si otros condicionantes lo permiten, por ejemplo exigencia de estándares urbanísticos o turísticos.

OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

Desarrollo del espacio convencional NTE-2

Area que comprende los actuales suelos urbano y urbanizable (Charco Verde I y II). Se completarán las infraestructuras, con el mínimo sistema viario capaz de resolver la accesibilidad del conjunto, aparcamientos en superficie de apoyo a la playa, zonas verdes que den protección al hábitat del endemismo "parolinea aridanae" y del histórico pozo de Charco Verde.

El conjunto se desarrollará con adecuada articulación con el espacio de playa y con la carretera de acceso LP-213.

Deberá tener un desarrollo turístico cualificado, exclusivamente hotelero de 5 estrellas.

COMPATIBILIDAD RESIDENCIAL:

Este núcleo convencional, con independencia del tratamiento pormenorizado que establezca el planeamiento del espacio natural, deberá tener exclusiva especialización turística, con usos compatibles de comercio, restauración y ocio. No podrá existir excepción del estándar turístico de densidad en este núcleo.

CARGA ALOJATIVA INICIALMENTE ASIGNADA: 500 plazas

En el PGO se trata el desarrollo del núcleo convencional NTE-2 como sigue:

En el artículo P43 (ZONA CON CALIFICACIÓN DE USO TURÍSTICO) se dice literalmente:

....

2. El uso turístico en núcleos urbanos, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Plan, ha de cumplir con la regulación prevista en el PTET. El uso turístico se podrá desarrollar en los siguientes núcleos urbanos previstos en el Plan.

....

c). Los núcleos de Charco Verde y El Remo, disponen de las condiciones para el uso turístico previstas en el PTET y en el Plan Especial del Paisaje Protegido.

Asimismo en la relación de fichas que acompañan a la normativa se recogen los parámetros urbanísticos del suelo urbano consolidado turístico, ámbito: SUCU-T-CHARCO VERDE I, y suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico, sector: SUSO-T-CHARCO VERDE II.

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, para los cuatro puntos alegados.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

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. El PGO hace expresa referencia al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET), que califica con uso turístico el núcleo NTE-2 y establece la capacidad de carga asignada y capacidad límite. No procede cambio alguno en el PGO porque ya se recoge lo pedido.

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



PERSONA O ENTIDAD:

Don Marcos Miguel Barreto Weeden

REGISTRO:

fecha 12-may-08
número 05349

Nº ORDEN

0642

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietario de una finca en la calle Fernández Taño, clasificada como suelo urbano consolidado. Dicho solar está ocupado en la proporción de una tercera parte aprox. por un edificio de dos plantas, lo cual está afectado por el nivel de intervención patrimonial "P3", mientras otra tercera parte de su finca o sea el interior de la futura manzana se califica como suelo no edificable "N". Otra tercera parte está calificada como uso residencial en edificación cerrada (CE) de dos plantas. Se opone a la volumetría propuesta de dos plantas, argumentando que es desproporcionada, totalmente incoherente por no haber aplicado el mismo criterio que a los colindantes. Solicita que se admita la rectificación de 2 a 3 plantas de altura, así como las condiciones de edificabilidad ya existentes, y que cualquier nueva propuesta se adapte a los preceptos legales planteados en su escrito. Situación catastral: Referencia 5538162BS1753N0001LL, superficie 1.471 m2.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37



El suelo urbano resulta de una constatación fáctica de si un determinado terreno cumple lo previsto en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TROTEN). Aplicado a la parcela en cuestión, localizada entre la calle Fernández Taño y la prolongación de Luis F. Gómez, se constata su cumplimiento, aunque no obstante se necesite de cierta urbanización para completar la condición de solar y por tanto poder ser edificada.

Tres alegaciones más concurren en este espacio, por lo que se impone un tratamiento de conjunto que comprenda un análisis de todo ese entorno y en su virtud una solución coherente con los distintos enfoques.

El tratamiento previsto por el plan corresponde a una ordenación en suelo urbano consolidado al cual le es necesario completar su urbanización en el tramo de calle de nueva apertura, además el PGO establece una ordenación detallada en cuanto a los espacios edificables, con su tipología y alturas.

Algunas diferencias y contradicciones se desvelan en las alegaciones que establecen demandas para el terreno y construcción lindante a la presente por el naciente.



La construcción de edificio de tres plantas, conforme dispone el planeamiento vigente, condicionado a la realización de la urbanización de un tramo de la nueva calle, es un antecedente que impone el reajuste urbanístico de la zona para recoger ese hecho físico. La parcela de referencia entra dentro de este rediseño urbano, tal que una pequeña parte del espacio no edificable (N) debe formar parte de la parcela con aprovechamiento urbanístico, y la altura de la edificación será de tres plantas (imagen de la propuesta del conjunto).

Existe inmueble protegido dando a la calle Fernández Taño, sujeto a protección en nivel P3 (acondicionamiento), con posibilidades de intervención según artículos P19-P20-P21 de la normativa pomenorizada. También se protege la huerta-jardín interior (N) en lo que rebasa el fondo edificable que el plan señala. Mantener las pervivencias en esta parte central del casco urbano deberá ser prioritario sobre cualquier otra aptencia.

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. 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 natural, paisajístico o antropizado, asimismo, con la ordenación urbanística más adecuada para conseguir el objetivo de sostenibilidad del medio urbano.

No existe confrontación con las determinaciones del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG). Se aprecian argumentos que emanan de la situación de hecho, donde la visión de conjunto ha impuesto ciertos ajustes del diseño urbano de la zona, teniendo en cuenta también el resultado de análisis de otras peticiones. Procede regularizar las alturas, con tres plantas desde el edificio recién construido dando a la nueva calle, hasta las otras parcelas dando a la calle Felipe Gómez W, donde se encuentra la parte de parcela edificable objeto de esta alegación.

Por razones ambientales y de protección patrimonial se mantiene la protección prevista para la edificación que da hacia la calle Fernández Taño y para el espacio de huerta-jardín interior.

PERSONA O ENTIDAD:

Don Mariano Muñoz de Dios Saez, en representación de herederos de D. Mariano Muñoz de Dios

REGISTRO:

fecha 12-may-08
número 5648

Nº ORDEN**0871****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

- 1- Hace referencia a los sectores G3S2 – G3S4, y analizándoles observa que los sectores G3S2 y G3S4 soportan un porcentaje de cesiones muy superior al sector G3S3, lo que hace que obtienen un número muy inferior de plazas alojativas por hectárea, lo cual es totalmente contrario al principio de cargas y beneficios. Solicita se iguale dicha proporción de los suelos urbanizables turísticos en Puerto de Naos (G3S2 – G3S3 – G3S4)
- 2- Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.10): expone que esta categorización resulta improcedente, ya que se trata de una colada degradada y que desde hace más de 30 años tiene situada una machacadora de áridos. Contradiendo dicha categoría el propio informe de Sostenibilidad (Pág. 26, 35, 36, 82), solicita que se categorice como suelo "agrícola" o para extracción de áridos.
- 3- Además solicita que en caso de que sea posible, se autorice también en la categoría RPP 1.10 el uso de instalaciones solares fotovoltaicas, a fin de poder añadirlas a la instalación que el solicitante tiene previsto realizar en la colada volcánica de San Juan también degradada, situada en el T.M. de Tzacorte.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

PETICIÓN 1: 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. En ese marco y dentro del específico modelo insular, el ius aedificandi ya se ha configurado en parte por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET) y ahora se va completando por el plan general, para definitivamente quedar configurado cuando se sectorice y se determine la ordenación pormenorizada.

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

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. Su petición se centra en un supuesto desequilibrio entre sectores, los tres en que el PGO propone la sectorización del

suelo urbanizable SUNS-T de litoral, G3S2, G3S3 y G3S4. No dice la alegación el interés con el que actúa, no obstante existen sendas alegaciones que defienden las actuaciones en G3S3 y G3S4 y que nada dicen al respecto de lo planteado en la presente.

Existe error numérico en la alegación, pues G3S4 tiene una superficie neta de 67076,18 m². Hay que tener en cuenta lo previsto en el PGO, documento D-DESARROLLO Y VIABILIDAD, Anexo: viabilidad de ámbitos y sectores. Aquí se hace un ejercicio detallado con carácter meramente indicativo, aunque comprueba la equidad que dispondrían los tres supuestos sectores en que ese suelo del litoral se va a sectorizar.

No puede haber apego a una aritmética de superficies, porque el equilibrio sectorial proviene de un complejo de variables donde en definitiva será del balance económico de las operaciones de donde se deduzca ese sentido de equidad para cada sector que se delimite. Puede observarse que los sectores G3S4 y G3S3 están sujetos a una carga de 55 €/m² con la finalidad de financiar sistemas generales del núcleo NTE-1, precisamente en parte ubicados en G3S2 (SISTEMA GENERAL VIARIO SGV-PN2), cuestión que recoge el artículo E23.2.d), precepto que tiene error al no referirse a los sectores 3 y 4, debiendo subsanarse. G3S2 está sujeto a exigencias cualitativas superiores a los otros sectores (único hotel de 5 estrellas), lo que también le otorga una singularidad que se torna en sobrevalor de ese producto turístico.

PETICIONES 2 y 3: Se centra en cuestionar la categoría aplicada por el PGO al área de Las Norias, suelo rústico de protección paisajística RPP-1.10. En el Inventario Ambiental del PGO y en el informe de Sostenibilidad se constatan las condiciones ambientales que esa área dispone, malpais lávico del volcán de San Juan con distinto grado de conservación o alteración, en efecto es obvio que en el lugar se hizo un uso continuado de extracción de áridos de esa colada, y el machaqueo de los mismos. Todo esos análisis en el PGO tienen su reflejo en el plano de información D4 (SISTEMA TERRITORIAL-UNIDADES AMBIENTALES), que para el lugar de referencia dispone los dos conceptos de mayor o menor naturalidad en función de la degradación del medio: ESPACIOS DE ALTO VALOR GEOMORFOLÓGICO y ESPACIO CON VALOR AMBIENTAL. Este es el soporte de la categorización realizada, correspondiendo con suelo rústico de protección natural y de protección paisajística. A su vez la unidad RPP-1.10 abarca un territorio de lavas en parte muy degradado, con fincas agrícolas y alguna construcción, el RPP-1.11 lindante al sur tiene mejor conservación. No procede la categorización de protección agraria porque no es objetivo incentivar más movimiento de la geomorfología del área. Es posible recuperar el paisaje de malpais, por eso la categoría de protección paisajística resulta adecuada. No obstante puede resultar compatible la instalación de una planta de energía fotovoltaica, sin alterar las coladas conservadas, ubicando este tipo de instalaciones en las partes más alteradas, integrándolas adecuadamente.

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 cuanto a la implantación de instalaciones de energía fotovoltaica. Las rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: A la petición 1, se propone la desestimación de la alegación porque no se exponen ni se encuentran argumentos de legalidad que amparen las pretensiones de modificar las determinaciones urbanísticas por presunto desequilibrio de sectores. A la petición 2, no ha lugar a modificar la categoría de protección paisajística prevista, aunque procede modificar la ordenación para que en el malpais degradado quepa el uso de instalaciones fotovoltaicas.



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



PERSONA O ENTIDAD:

Doña Isabel Cabrera Kábana

REGISTRO:

fecha 12-may-08
 número 5652

Nº ORDEN

872

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que es propietaria de una parcela en Los Barros, Sitio "Sargento", categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6). Alega que dicha zona linda, separada por una vía urbana, con el núcleo poblacional de Los Llanos, y donde hay numerosas viviendas unifamiliares. La citada parcela colinda, por su vertiente más alejada del núcleo urbano, con una vivienda de considerables proporciones, propiedad de un empleado o técnico de ese Excelentísimo Ayuntamiento. Solicita que la zona "Los Barros" sea clasificada como suelo urbanizable o, en su defecto, como suelo Rústico de Asentamiento Rural.
 Situación catastral: Polígono 19, parcela 235, superficie 4.416 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. 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.



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, 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, pues las parcelas constituyen una finca agrícola en el presente dedicada al cultivo de aguacates, siendo un buen exponente de espacio

netamente agrario. El suelo rústico obedece a los valores intrínsecos que puedan reconocerse, con específicas condiciones cuando se trate de asentamiento. Aunque la delimitación del RAR-BA2 está al otro lado de la vía, no ha lugar a un estiramiento de este asentamiento para incorporar espacio netamente agrario.

En realidad la petición primordial es que esta finca se integre en suelo urbanizable, pero éste obedece a una necesidad debido al crecimiento previsto según un modelo de desarrollo, que no es el caso, pues ya está suficientemente atendida la necesidad de suelo para futuro desarrollo, con articulación en la estructura existente.

Para el caso que nos ocupa, un espacio de tan nítida 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. Disponiendo la propiedad de la posibilidad de desarrollar multiplicidad de usos, construcciones e instalaciones, como 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.

Es de reseñar que varias alegaciones sobre ese entorno han formulado similares peticiones, tal que incluso con vivienda unifamiliar como cita la presente, han de resolverse en el sentido de improcedencia de la zona para otra consideración que no sea suelo rústico de protección agraria.

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

A la vista de los argumentos expuestos, se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, 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 Arturo Fernández Álvarez Calero

REGISTRO:fecha 12-may-08
número 5657**Nº ORDEN****873****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación *expone* que es propietario de tres parcelas en Los Barros, categorizadas en parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.5 y RPA-2.6) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-BA2). Hace un amplio recorrido por los últimos 60 años de su finca, contando de la poca suerte que han tenido en el sector agrario hasta que desgraciadamente tuvieron que abandonar el cultivo en el año 1.997. Desde entonces está en abandono. A solicitud del Ayuntamiento y sin contraprestación económica alguna, cedieron suelo de todo su frente para la construcción del actual Camino El Canal, y perdieron, además del terreno, la mejor de las casas con que contaba la finca. Al otro lado del camino tienen un estanque de 21.000 pipas, que queda sin utilizar porque podría ser un peligro para la zona. Solicita que se atribuya a sus parcelas la categoría de Asentamiento Rural. Situación catastral: Polígono 19, parcela 43-44-281, superficie 9.562-2.324-9.754 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.*

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, evitando incorporaciones de vacíos en los que a su vez predominen otros valores, como los agrarios en este caso.

Ante el marco legal de referencia, la delimitación y demás condiciones de actuación en general en el asentamiento rural RAR-BA2 se consideran ajustadas a la normativa descrita. En este caso, un análisis detenido no aporta argumento para que la totalidad de la finca se incorpore a la categoría de asentamiento rural, pues constituye una finca agrícola en el presente en total abandono, otrora con gran productividad, conteniendo todos los elementos funcionales que hacen de la misma un espacio agrario de gran potencialidad. El suelo rústico obedece a los valores intrínsecos que puedan reconocerse, con específicas condiciones cuando se trate de asentamiento. No ha lugar a un estiramiento de este

asentamiento para incorporar espacio netamente agrario.

Para el caso que nos ocupa, un espacio de tan nítida 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. Disponiendo la propiedad de la posibilidad de desarrollar multiplicidad de usos, construcciones e instalaciones, como 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.

La alegación describe las circunstancias familiares y demás que han desembocado en el abandono de esa gran finca agraria. Aspecto que el PGO no puede entrar a considerar, pues ha de estar a la realidad física que se presenta y sus valores intrínsecos. En efecto se constata que la apertura del camino El Canal (años 90) ha dividido la finca en dos, lo cual tampoco es razón para la inutilidad de la misma, pues en relación a su extensión, la superficie afectada por la vía es mínima. Este hecho ha posibilitado que una franja de la parcela (unos 1925 m²) se haya categorizado de asentamiento rural.

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, salvo una franja de asentamiento rural que se vincula al camino El Canal.

**PERSONA O ENTIDAD:**

**Don Miguel María Vanoostende y
Doña Antonieta Vanoostende, en representación de
Vanoostende S.L.**

REGISTRO:

fecha 13-may-08
número 5893

Nº ORDEN**1047****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación expone que su entidad representada es propietaria de varias parcelas en distintos lugares. Hacen referencia a su alegación presentada en el año 2.002, y reiteran con el presente escrito lo siguiente:

- 1.- Tres parcelas en Los Pedregales, categorizadas en parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.3) otra parte como suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP-1.5) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR1). Situación catastral: Polígono 18, parcela 218-222-223, superficie 14.260 m² – 9.586 m² – 7.465 m² respectivamente. Alegan que es improcedente e injustificado calificar la parte, que está en suelo Rústico de Asentamiento Rural (3.292 m²), como "equipamiento", lo cual es un 81,23 % del equipamiento de asentamiento, sin prever ningún espacio edificable. Como prueba de una especial situación discriminatoria exponen que la parcela 220 está completamente en suelo RAR, donde la línea límite del asentamiento coincide con la propiedad privada. Solicitan que la totalidad de su parcela sea categorizada en suelo Rústico de Asentamiento Rural y que se eliminen la calificación de "equipamiento". En la alegación de 2.002. la cual acompañan a este escrito, solicitan que se posibilite una instalación turística.
- 2.- Una parcela en Todoque, categorizada la mayor parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.18) y, donde se encuentra la vivienda, en suelo Rústico de Asentamiento Rural. Situación catastral: Polígono 7, parcela 205, superficie 13.520 m². Alegan que en el Avance del PGO toda su parcela estaba categorizada en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, mientras ahora la mayor parte está en suelo Rústico de Protección Agraria, lo que justifican estar sin sentido, mientras todas las parcelas de iguales características están dentro del asentamiento rural. Solicitan que se categorice toda su parcela en suelo Rústico de Asentamiento Rural.
- 3.- Una parcela en Todoque, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-3.17). Situación catastral: Polígono 9, parcela 27, superficie 4.006 m². Solicitan que se categorice en suelo Rústico de Asentamiento Rural RAR-T04.
- 4.- Una parcela en La Bayana, categorizada como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-1.2). Situación catastral: Polígono 1, parcela 18, superficie 819 m². Solicitan que se clasifique o categorice dicho suelo de tal forma que se posibilite el uso turístico.

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 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".

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, 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.

- 1.- 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. Una parte responde hoy a valores de orden paisajístico por el estado de seminaturalización (RPP-1.5), otra parte de pastizales dispone de valores propios de protección agraria (RPA-3.3), según la matriz de usos de la normativa, se puede implantar el uso turístico alojativo, como pide la alegación. También una parte se ha categorizado como asentamiento rural, con calificación de equipamiento, por la condición de restaurante, y sin su existencia la situación de borde haría desaparecer la condición de RAR.
- 2.- Parcela con rasgos de antropización histórica bastante tenues, cobrando importancia los valores ambientales de percepción de espacio seminaturalizado por abandono. Constituye un área sensible con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés, principalmente derivados de las características fisiográficas de los terrenos que merece ser respetado, con las acciones de recuperación que correspondan, ese objetivo queda amparado en principio por la categoría de protección agraria (RPA-3.18), pero no resulta congruente, sin duda alguna, con la categoría de asentamiento rural (RAR), salvo la pequeña parte donde ya existen construcciones.
- 3.- Parcela hacia el sur del camino Callejón de la Gata, en un entorno de malpais volcánico seminaturalizado. No solo la recategorización como RAR resulta improcedente, sino que la propuesta como RPA-3.17 decae. Se comprueba que esa parcela y su entorno constituyen áreas sensibles con valores paisajísticos y rasgos etnográficos de interés. En efecto, la seminaturalización del malpais por el abandono agrario, otrora viñedos, conduce más a categoría de protección paisajística que a la de protección agraria como en principio ha propuesto el PGO.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

4.- Parcela situada junto a la carretera Puerto Naos - El Remo (LP-213), la cual está fuera del núcleo NTE-1, justamente al otro lado de dicha carretera que sirve de límite a ese núcleo convencional turístico definido en el PTET. El PGO está impedido para clasificar suelo turístico al margen de las previsiones del modelo establecido para la isla por el PTET. No procede incorporar como suelo urbanizable turístico la parcela en cuestión, situada en suelo rústico de protección agraria (RPA-1.2).

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.

En lo que respecta al suelo urbanizable de uso turístico previsto, obedece a una estrategia de transformación territorial que propicie un impulso económico del municipio a través de la potenciación de la actividad turística.

La alegación plantea que se posibilite el uso turístico, que ya el PGO lo contempla en esa unidad RPA-1.2 de suelo rústico de protección agraria, estando sujeto a las limitaciones previstas en el PTET y en el PGO para la implantación del uso turístico alojativo, en particular en suelo rústico de protección agraria.

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

En tres de los puntos se propone mantener las determinaciones previstas en la aprobación inicial del PGO, y la parcela que afecta a la unidad RPA-3.17 en Las Norias debe modificarse no en el sentido de la alegación como RAR, sino como RPP, lo que no supone alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

La alegación formulada, en los cuatro puntos en que se compone la petición, 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; apartándose de las exigencias del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales (TROTEN) y de las Directrices de Ordenación General (DOG), así como de las previsiones que al respecto contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística (PTET).

Se han determinado valores agrarios y ambientales para la zona donde se ubican las fincas de referencia. No tiene amparo legal la pretensión de la alegación de avanzar con la categoría de asentamiento rural sobre espacios con valores agrarios y la presencia de otros ambientales.

Se deberá mantener las categorías y delimitación previstas para las parcelas situadas en Pino Santiago (pol 18), en Todoque (pol 7-parc 205) y en el litoral (pol 1-parc 18). Se modificará a protección paisajística la parcela 27 del polígono 9, en Todoque.



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



PERSONA O ENTIDAD:

Doña María del Pino del Castillo Sotomayor y
Doña María Mercedes del castillo Sotomayor,
en representación de **Musa de Oro S.L.**

REGISTRO:

fecha 16-may-08
número 6277

Nº ORDEN

1332

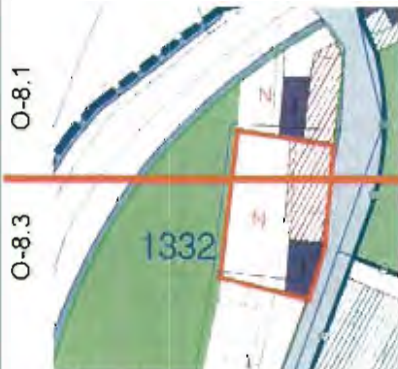
DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación expone que son propietarios de un inmueble en Argual, categorizada como suelo urbano consolidado. Alegan que el PGO vulnera su derecho de defensa al no haber incorporado al expediente la calificación completa de su finca. Acompañan fotocopia del plano O-8.1, donde se aprecia que el borde del plano corta su finca, y critican que no saben la calificación del otro trozo de su finca, y que en el expediente del PGO no figura ni normativa, ni programas, ni estudio o diagnóstico alguno. Por otro lado presentan fotocopia del otro trozo de la finca, y solicitan para la parte edificable llegue a la misma altura (5.74 m aprox.) que el edificio (almacén) colindante. También se alega que se ha dejado de *calificar urbanísticamente un trapiche* que mide 126 m².

Situación catastral: Referencia 4032802BS1743N0001AG, superficie 1.017 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.

También las consideraciones ambientales y urbanísticas previstas en el proceso de evaluación derivado de la ley 9/2006, tratadas en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental. No se hacen observaciones que cuestionen el límite del suelo urbano para esta zona.

En la finca se encuentra un conjunto con edificio de valor patrimonial y almacén anexo para reconstruir. No hay que hacer especial comentario a las formas de la alegación, como tampoco alardear su torpeza. Centran su petición en sendas cuestiones: una trata de una supuesta omisión del PGO al dejar de *calificar urbanísticamente un trapiche*, si ello es así, tampoco se esfuerza la alegación en concretar tal cuestión. En el catastro no figura ninguna construcción en la parte interior, aunque cierto es que se manifiesta la existencia de construcción y por tanto se ha de recoger en el PGO, grafiándolo expresamente y ocupando parte de lo que se había propuesto como zona verde de huerta/jardín, con la misma protección patrimonial que la casona.

Otra cuestión es que reconocen el plano de ordenación O-8.1, de usos y tipologías, manifestando sorpresa al observar que solamente aparece parcialmente la parcela y construcciones, sin entrar en el elemental razonamiento de que otro plano podría completar tal carencia, como en efecto así es, pues el plano O-8.3 se acopla al O-8.1 y puede observarse que no hay ausencia alguna de determinaciones urbanísticas. No hay *ausencia de datos y documentos para poder alegar o negociar con más firmeza y exactitud*, como se dice.

Lo anterior justifica que no hayan reconocido que el módulo almacén situado anexo a la casona tiene también ordenación urbanística, uso terciario comercial con tipología de edificación cerrada y una planta (ver leyenda del plano O-8.3).

También resulta aplicable el plano de ordenación O-6.1, de intervención patrimonial, donde sí se aprecia la totalidad de la parcela. Asimismo las determinaciones de la normativa del PGO relativas a las normas de protección del patrimonio histórico.

El dicho módulo almacén deberá seguir la línea de cornisa de la edificación que está a continuación, tal como pide la alegación.

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, rectificando en el sentido de la alegación, de recoger la construcción que acoge el *trapiche* y unificar altura de comisa en el módulo almacén. 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 planteada 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. Las pretensiones que con vehemencia se alardean en el escrito están recogidas en el PGO, pues forman parte de la ausencia o error en demandar sin acabar de conocer.

Hay argumento de legalidad que ampara el que se recoja el *trapiche*, rehabilitando la construcción que lo acoge. También procede alinear la cornisa del módulo almacén anexo a la casa principal.

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

PERSONA O ENTIDAD:

Grupo que abarca 7 alegaciones:
1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339

REGISTRO:

fecha *varias*
 número *varios*

Nº ORDEN**G3****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

La alegación solicita la desaprobación de la construcción del sistema deportivo y de ocio SDO-1 en el Paisaje Protegido de Tamanca, para la preservación del hábitat de la especie de saltamontes "Acrostira euphorbiae", catalogada como "en peligro de extinción".

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Se trata de un grupo de siete alegaciones, con idéntico contenido, para las cuales se establece el siguiente informe y propuesta.

Comienzan los escritos con errores impropios para el conocimiento que ha de atribuirse a quienes suscriben. La COTMAC no ha aprobado el Plan de Ordenación Territorial de Los Llanos de Aridane, figura de planeamiento inexistente, en todo caso se querrá expresar que el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane ha aprobado inicialmente la revisión de su Plan General de Ordenación, instrumento de planeamiento urbanístico que se expone en el preceptivo período de información al público. Se dice que *contraviniendo varios artículos del Decreto Legislativo 1/2000*, ... cuando este DL solamente tiene un artículo, por lo que en todo caso se contraviene no se sabe qué artículos del Texto Refundido de Ordenación del Territorio

¿Qué artículos se contravienen?, no se citan.

No se puede contravenir artículos de un documento que no está aprobado y vigente, caso del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tamanca.

Desbrozar las inexactitudes cuando se profesan desde posiciones de predominio en el conocimiento no es tarea fácil, ni siquiera grata. Pero algo habrá que decir, para ver si se puede aportar un poco de sentido común.

Primer axioma del escrito: *una de las consecuencias más graves de la construcción del campo de golf será el efecto claramente negativo que provocará en las poblaciones naturales del saltamontes amenazado Acrostira euphorbiae.*

Hay que precisar, para mejor instrucción del foráneo, que en La Palma la tabaiba amarga se la denomina "higuerilla", identificación que en esta isla el palmero hace con terrenos agrícolas abandonados, pues justamente es ahí donde proliferan con especial arraigo.

La alegación no muestra especial conocimiento del territorio, seguramente mucho menos respecto de cuales son los precisos límites del sistema deportivo y de ocio SDO-1, donde se emplaza el cuestionado campo de golf.

Nada hay que objetar respecto de los estudios realizados hasta el presente del cigarrón palo, faltaba más. Lo cierto es que esos mismos estudios, que la alegación cita, han sido la base de las decisiones tomadas desde el punto de vista del planeamiento. A este respecto el Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma (PTET) ha realizado detenido análisis y diagnóstico para concluir en la posibilidad de ubicación del SDO-1, imponiendo severas restricciones para la preservación de valores, que son de orden geomorfológicos derivados de las coladas lávicas existentes. Justamente estos terrenos de condición pedregosa, no son los más propicios para el desarrollo de las higuerillas, lo que in situ es perfectamente constatable.

De los estudios citados no existe ningún punto de presencia del saltamontes en el interior del SDO-1. En esta área las mejores higuerillas están sobre cercados de cultivos abandonados, sobre los malpaíses lávicos (la mayor parte del área) los ejemplares están aislados y con poco desarrollo, lo que hace imposible constituirse en hábitat de dicha especie.

Esta zona sur del municipio, ocupada por dos espacios naturales, Paisaje Protegido del Remo en el litoral, y Paisaje Protegido de Tamanca en la zona alta, dispone de altas cualidades de naturalidad y paisajísticas. Por eso, para precisar datos y acotar lo que se plantea como problema, decir que la superficie del Paisaje Protegido de Tamanca es de 2.021,78 has, de las cuales el 26,08 % (527,31 has) es la superficie que se encuentra en el municipio de Los Llanos de Aridane. Que esta porción de territorio no es precisamente la más representativa por sus valores ambientales, y por eso debería distinguirse y precisarse los valores y su representatividad. Existe en la zona, desde zonas antropizadas, eriales, tierras en abandono, invernaderos y otras construcciones, hasta zonas de muy alta naturalidad, principalmente las unidades fisiográficas de malpaíses volcánicos históricos y la zona de acantilado.

En los trabajos ambientales que se incluyen en el PGO, y también en el PTET, se expone con gran profundidad, un análisis y diagnóstico del área que es objeto de emplazamiento del campo de golf. Con requerimientos de protección de las coladas conservadas en su naturalidad.

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, no cuestionan la implantación de este equipamiento, aunque se hace especial hincapié en la afección que se pudiera tener sobre el hábitat del saltamontes (que no es el área del golf), proponiendo medidas de potenciación de las zonas con higuerillas, y en particular en la zona del campo de golf se deben potenciar corredores ecológicos con vegetación de higuerillas, hoy inexistentes.

Es de destacar que el locus clásico de la especie está a más de mil metros del campo de golf, y que entre medio existe una importante barrera natural debida a campos de lava pertenecientes al volcán de El Charco.

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

Recogiendo las previsiones del PTET respecto de la realización de un campo de golf en el sur del municipio, dentro del Paisaje Protegido de Tamanca.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación formulada NO encaja en el Modelo de desarrollo formulado a través del PGO para el municipio, apartándose de las previsiones que a tal efecto contiene el vigente Plan Territorial Especial de ordenación de la actividad turística de La Palma (PTET). No hay argumento de legalidad, ni la alegación funda en derecho sus pretensiones, para la eliminación del campo de golf del PGO. El PGO no es competente para eliminar el equipamiento, por estar en espacio natural y por impedirlo el PTET. Es competente para poner condiciones a los proyectos de Actuación Territorial (PATs) que lo desarrollen, cuestión que realiza y no renuncia.

No se aportan razones de legalidad, ni de oportunidad o conveniencia, que indiquen una afección directa del campo de golf a las poblaciones del saltamontes *Acrostira euphorbiae*.



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



PERSONA O ENTIDAD:

Dña Esther Josefina Benítez Calero

REGISTRO:

fecha 21-may-08
 número 6858

Nº ORDEN

1698

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:

La alegación comprende cuatro peticiones, una en suelo rústico y tres en suelo urbano del casco de Los Llanos:

- 1.- Parcela en Los Pedregales, en parte como suelo Rústico de Protección Agraria (RPA-2.6), otra como suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-14) y otra parte como suelo Rústico de Asentamiento Rural (RAR-PDR3). Situación catastral: Pol 18, parcela 74, superficie 14.141 m2. Alega que 12.587 m2 están en explotación agrícola, y que 1.554 m2 corresponden a una zona improductiva. Solicita que se extienda la categorización del Asentamiento Rural a la totalidad de la zona improductiva y se categorice el resto de la finca en suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.
- 2.- Inmueble en la Calle Real nº 52, superficie 185 m2: Alega que sea calificada parte de su edificación en nivel de intervención patrimonial "P3", aunque no dispone de ningún valor, y otra en "P2", aunque se trata de nueva construcción. Solicita, según plano adjuntado, que en la zona señalada le permitan la nueva edificación de dos plantas en "N1".
- 3.- Solar en la Calle La Salud: contiene un pajero sin cubierta, calificado en nivel de intervención patrimonial "P5", aunque no tiene valor. Solicita que se elimine dicha calificación y que se califique con dos plantas, desde la fachada de la Calle hasta el fondo de su propiedad, según croquis añadido.
- 4.- Calle Cristo: Alega que la parte trasera de la antigua vivienda es un añadido en estado de ruina. Solicita, para poder ampliar, la calificación N1 de dos plantas para esta parte del inmueble.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

Finca 1.- La formulación de respuesta a esta petición en suelo rústico se funda en lo siguiente.

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. 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. La finca de referencia, en cultivo intensivo de plataneras y otros, está enclavada en una zona de nítida condición agraria. La parte lindante con la vía, y por razones de entorno, se ha categorizado como asentamiento agrícola (RAA-1.4), cerca de 5000 m². El resto de finca hacia el interior debe permanecer en protección agraria (RPA-2.6), pues no hay razones de legalidad que amparen la categorización pedida de asentamiento agrícola. Una pequeña parte de finca está dentro del asentamiento rural RAR-PDR3. En esta parte procede reajustar el límite del RAR en el sentido de la alegación, una pequeña franja más congruente con la división de bancales de la finca.

Finca 2.- Inmueble urbano dando a la calle Real, con huerto interior que llega hasta la calle La Salud. Se trata de un conjunto edificado, con valor patrimonial, en un entorno singular del casco urbano de Los Llanos de Aridane. Pervivencias extremadamente frágiles por estar sujetas a tensiones derivadas de un uso urbano intensivo con igual geometría de trama que de antiguo tiene. Se trata de conciliar objetivos de conservación de patrimonio, tanto edificado como de espacios abiertos y viario, con las posibles intervenciones de rehabilitación o de nueva edificación.

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. 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.

A la vista de la realidad física hoy con cierta transformación, se debe actuar no para fomentar la desaparición de vestigios patrimoniales, sino para poner debido orden y evitar procesos de desmantelamiento del patrimonio, pues desde el PGO no se debe contribuir a la pérdida de esos valores. En todo caso hay que armonizar los intereses de preservar y de poder edificar para completar las condiciones de habitabilidad del inmueble. No procede enteramente considerar lo pedido, pues incide en parte de módulos de arquitectura tradicional que no deben sustituirse. Procede macizar con dos plantas la parte central ya intervenida, por estar a su vez lindante con inmueble de dos plantas.

Finca 3.- Es el espacio anteriormente descrito, huerto que linda con la calle La Salud, con una pequeña construcción protegida que tiene fachada a esa calle. No procede que el módulo protegido esté en el nivel de intervención patrimonial P4 (remodelación), sino en el nivel P3 (acondicionamiento), tal que las dos plantas del resto lleguen hasta la calle, como el inmueble al poniente, y disponga fachada lateral hacia dicho módulo de una planta.

Finca 4.- Inmueble urbano dando a la calle Cristo, en parte edificado en dos plantas, con nivel de intervención P3 (acondicionamiento). Módulo que da a la calle, de arquitectura tradicional, que dispone de valor ambiental que no debe ser desvirtuado. Ciertamente el tratamiento dado en el PGO no resulta ajustado a la realidad de lo existente, por lo que procede que la construcción que rebasa el módulo que da a la calle disponga de otra consideración en cuanto a intervención, por lo que procede el nivel P4 (remodelación-reestructuración), a su vez pudiendo edificarse la parte interior del espacio hoy patio lateral (N).

PROPUESTA: Recomendación de **MODIFICAR** las determinaciones previstas en el PGO. Se recomienda la modificación de la propuesta inicial para cada una de las peticiones según el sentido del informe. La rectificaciones propuestas **NO** suponen alteración sustancial del documento aprobado inicialmente.

PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada: La alegación planteada tiene cierto encaje en el Modelo de desarrollo sostenible formulado a través del PGO para el municipio, sistema equilibrado entre el desarrollo económico y la preservación del medio rural, paisajístico o antropizado, y la sostenibilidad del medio urbano. Hay argumento de legalidad que ampara el que se recojan parte de las peticiones de los cuatro puntos del escrito, debiendo realizarse conforme se describe en el informe que se acompaña.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA: Se confirma la **ESTIMACIÓN PARCIAL** para el conjunto de peticiones, pero por razones de legalidad se acuerda que la parcela enteramente deberá incorporarse al suelo rústico de protección agraria, unidad RPA-2.7.

Acuerdo de COTMAC de 01 de octubre de 2.010.

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

PERSONA O ENTIDAD:

Don Pablo José Díaz Hernández, en representación de la asociación: "La Centinela – Ecologistas en Acción La Palma – Ben Magec"

REGISTRO:

fecha 21-may-08
número 6874

Nº ORDEN**1708****DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO:**

El análisis y contestación al presente escrito ha formado parte del proceso de evaluación de la Ley 9/2006, tratado en acuerdo de la COTMAC de 29 de mayo de 2009 por el que se aprueba la Memoria Ambiental.

Se compone de un conjunto de ocho apartados, que abarcan diferentes ámbitos territoriales y sectoriales, encuadrándose en las que el PGO denomina como alegación discrepante con el Modelo.

INFORME:

Decreto 55/2006. Anexo: art. 37

1) PREVISIONES DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

Se cita el Capítulo 7 de la Memoria de Información y Análisis y el Documento de Viabilidad y Desarrollo, para cuestionar los aspectos poblacionales, datos y proyecciones que han servido de referente al PGO para sustentar la propuesta de modelo de desarrollo.

Sabemos que los datos de población más acercados a la realidad, son los que publica anualmente el INE, como revisión del padrón municipal, datos oficializados por Decreto y que sirven de referencia a cuantas cuestiones tengan soporte en la población. El método es estadístico y por eso sujeto a desviación. Las proyecciones de población, método que se integra a partir de una serie de variables, permite tener cierta aproximación a un determinado horizonte temporal, reflejándose en el PGO la tendencia que da el ISTAC hasta el año 2019.

El escrito cuestiona esta oficialidad de datos, ... *aunque no se corresponda a la tendencia de los últimos 8 años, pudiera ser posible, aunque es más probable el crecimiento 0 o incluso que continúe el decrecimiento de los dos anteriores cuatrienios.*

Es evidente que para cuestionar no hay límites, para demostrar es otra cosa, se puede sacar de la chistera.

Ligereza en los argumentos, se afirma *"En el PGO que nos ocupa, el esfuerzo de agrandar las cifras es importante."*, se continúa con numerosas cuestiones que en detenido análisis se llega a la conclusión de un buen conjunto de argumentos falaces.

A continuación se expresa la situación poblacional, con más datos y profuso manejo de la información, para seguir demostrando la validez del diagnóstico del PGO, sin perjuicio de la desviación admitida en toda proyección estadística, que por otra parte, lo que la realidad se aparte de lo que el PGO haya previsto, es de inapreciable incidencia en el conjunto de las determinaciones del PGO, en el modelo de desarrollo previsto. Recordando que se planifica siempre para escenarios futuros, por tanto con incertidumbres, y para situaciones tendenciales de máximos.

En la siguiente tabla se establece una hipótesis de proyección poblacional para el municipio, dentro de una hipótesis insular, basada en las previsiones del ISTAC, a los efectos de tener una comprensión global del sistema insular y sin que exista pretensión alguna para el resto de municipios, más allá de una mera hipótesis de una probable ocurrencia:



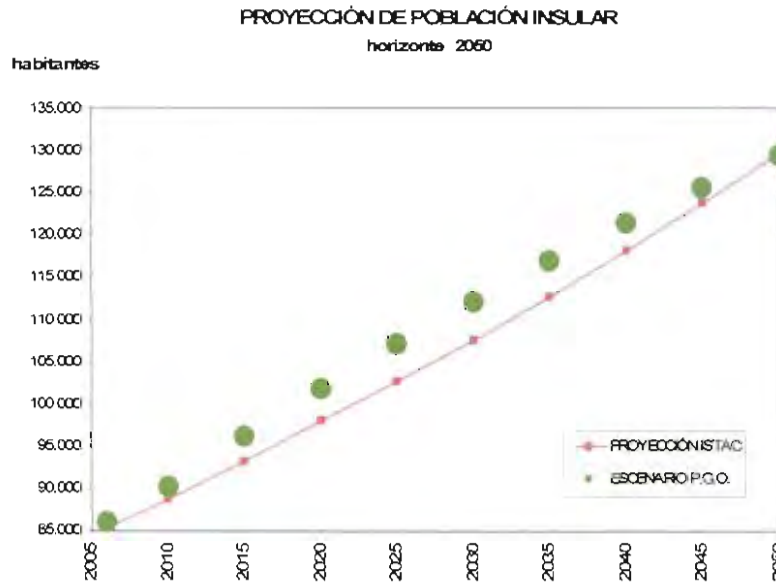
AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



| PROYECCIÓN PTET 2010 | | | 2010 | 2025 | 2050 |
|----------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| noreste | 9391 | 10,72% | 11,02% | 10,03% | 9,24% |
| noroeste | 6989 | 7,98% | 7,44% | 7,02% | 6,75% |
| este | 30505 | 34,82% | 34,12% | 34,77% | 35,19% |
| oeste | 34741 | 39,66% | 39,63% | 40,80% | 41,78% |
| sur | 5980 | 6,83% | 7,79% | 7,38% | 7,03% |
| 87606 | | | | | |



En este escenario insular, donde la población se acerca a los 130.000 habitantes en el horizonte del 2050, con progresión de las previsiones del ISTAC en asimilación a un crecimiento exponencial, que en la tesis del PGO debería existir un crecimiento de función polinómica decreciente a lo largo del tiempo.

$$y = a \cdot e^{bx}$$

$$y = a + b \cdot x + c \cdot x^2$$

| PROYECCIÓN ISTAC | |
|------------------|-----------------|
| ISLA | 129.653 |
| POBLACIÓN | 129.653 |
| AÑO | 2.050 |
| a | = 6,3373980E-04 |
| b | = 9,3348743E-03 |

| ESCENARIO PGO | |
|---------------|------------------|
| ISLA | 129.330 |
| POBLACIÓN | 129.330 |
| AÑO | 2.050 |
| a | = -2,5707215E+07 |
| b | = 2,4459801E+04 |
| c | = -5,7837119E+00 |

Con esta sistemática, la proyección en las diferentes comarcas de la isla seguiría lo expresado el siguiente gráfico:



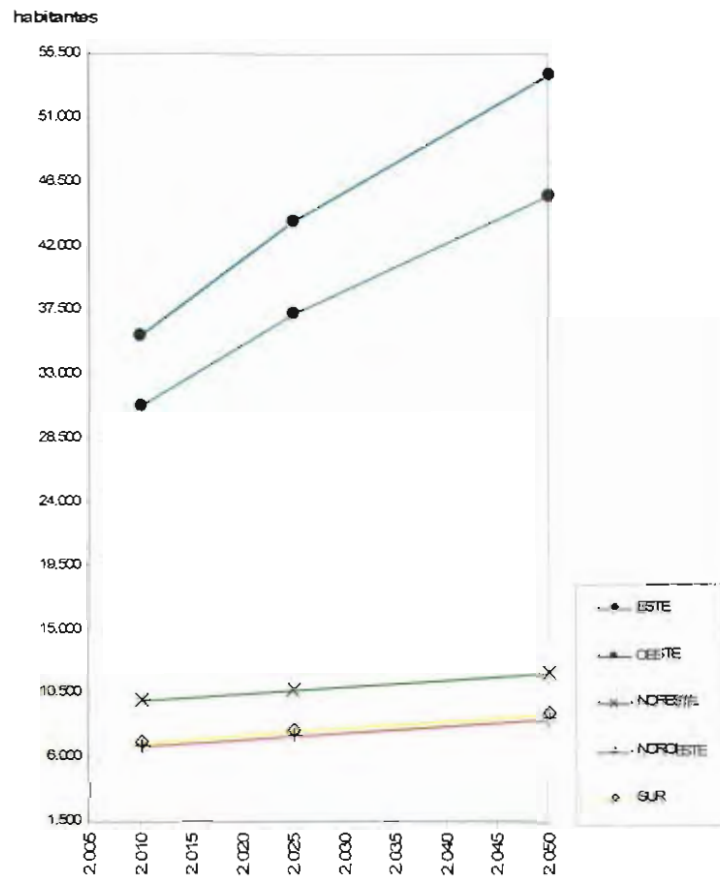
AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PROYECCIÓN DE POBLACIÓN POR COMARCAS



La expresión dada para cada municipio, se expresa en el siguiente cuadro, donde la posición preeminente la tiene Los Llanos de Aridane:

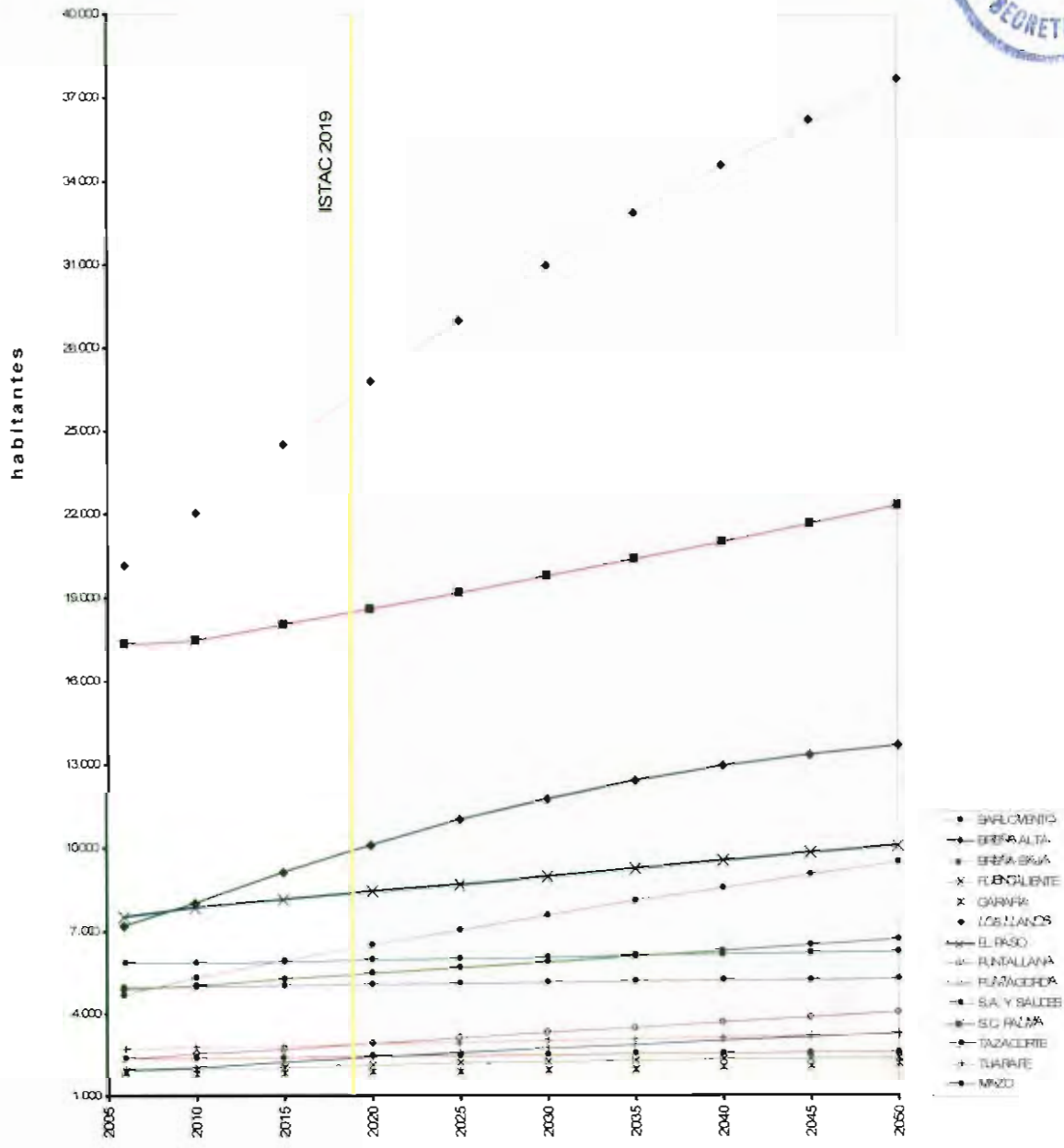
AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



PROYECCIÓN DE POBLACIÓN MUNICIPAL
horizonte 2050



Conforme a los datos del ISTAC (1996-2006), el crecimiento vegetativo de Los Llanos de Aridane supera notablemente al resto de municipios:



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES

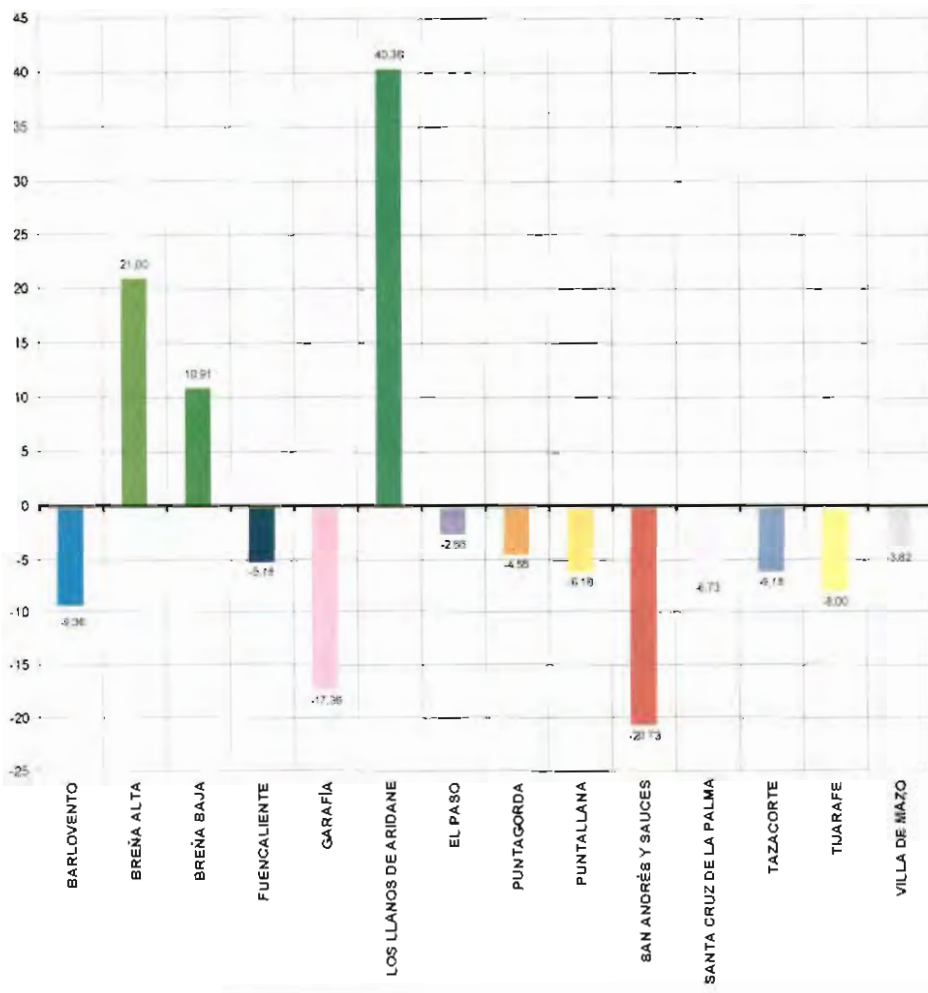


CRECIMIENTO VEGETATIVO

| | BARLOVENTO | BREÑA ALTA | BREÑA BAJA | FUENCALIENTE | GARAFÍA | LOS LLANOS DE ARIDANE | EL PASO | PUNTAGORDA | PUNTALLANA | SAN ANDRÉS Y SAUCES | SANTA CRUZ DE LA PALMA | TAZACORTE | TUARAFE | VILLA DE MAZO | |
|--------------------|------------|------------|------------|--------------|----------|-----------------------|---------|------------|------------|---------------------|------------------------|-----------|---------|---------------|-----|
| PROMEDIO 1996-2006 | -9,364 | 21,000 | 10,909 | -5,182 | -17,364 | 40,364 | -2,545 | -4,545 | -6,182 | -20,727 | -6,727 | -6,182 | -8,000 | -3,818 | |
| | -103,000 | 231,000 | 120,000 | -57,000 | -191,000 | 444,000 | -28,000 | -50,000 | -88,000 | -228,000 | -74,000 | -88,000 | -85,000 | -42,000 | |
| 1996 | -7 | 10 | 20 | -6 | -23 | 6 | 1 | -5 | -11 | -32 | 19 | -10 | 3 | -3 | -38 |
| 1997 | -5 | 12 | 16 | 1 | -16 | 64 | -15 | -13 | -5 | -27 | -4 | -4 | 1 | 8 | 13 |
| 1998 | -14 | 2 | -2 | -8 | -6 | 59 | 7 | -3 | -11 | -17 | 6 | -6 | -1 | -8 | -2 |
| 1999 | -6 | 5 | 5 | -5 | -19 | 38 | -26 | 1 | -11 | -23 | 1 | -6 | -13 | -16 | -75 |
| 2000 | -11 | 27 | 9 | -8 | -10 | 26 | -4 | -1 | -13 | -21 | 0 | -3 | 1 | -1 | -9 |
| 2001 | -11 | 31 | -1 | -5 | -18 | 43 | 7 | -6 | 2 | -10 | 15 | -5 | -7 | 3 | 38 |
| 2002 | -10 | 21 | 11 | -5 | -16 | 38 | 16 | 0 | 5 | -4 | -26 | -6 | -20 | 2 | 6 |
| 2003 | -11 | 35 | 18 | -4 | -8 | 62 | 0 | -7 | 0 | -32 | -43 | 7 | -11 | 4 | 1 |
| 2004 | -8 | 18 | 4 | -2 | -29 | 57 | 20 | -4 | -2 | -26 | -17 | -7 | -14 | -14 | -24 |
| 2005 | -2 | 47 | 4 | -9 | -24 | 29 | -13 | -7 | -5 | -21 | -1 | -12 | -7 | -13 | -34 |
| 2006 | -18 | 22 | 36 | -6 | -22 | 32 | -21 | -5 | -17 | -15 | -24 | -16 | -20 | -4 | -78 |

datos ISTAC

CRECIMIENTO VEGETATIVO
valores promedio 1996-2006



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

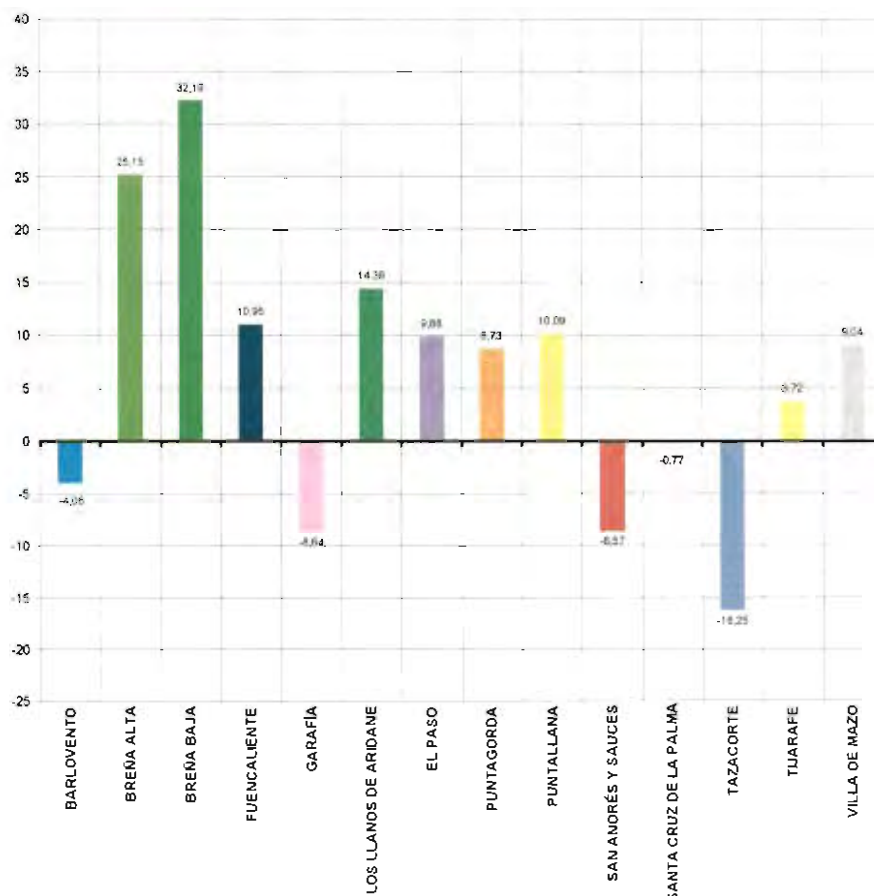
INFORME DE ALEGACIONES

Respecto del incremento poblacional, se sitúa en una tercera posición, detrás de Breña Baja y Breña Alta, que han experimentado incrementos porcentuales notables en los últimos años. Se demuestra que ha existido un moderado crecimiento interanual (1,31%), el cual se ha ido acompañando con el desarrollo económico y social.

| POBLACIÓN LA PALMA ISTAC | 1996 | 2001 | 2007 | INCREMENTO | |
|-----------------------------|-------|--------------|--------------|------------|------------|
| | | | | INCREMENTO | INTERANUAL |
| BARLOVENTO | 2488 | 2378 | 2387 | -4,06% | -0,37% |
| BREÑA ALTA | 5816 | 6396 | 7279 | 25,15% | 2,29% |
| BREÑA BAJA | 3746 | 4113 | 4952 | 32,19% | 2,93% |
| FUENCALIENTE | 1735 | 1801 | 1925 | 10,95% | 1,00% |
| GARAFÍA | 2002 | 2002 | 1829 | -8,64% | -0,79% |
| LOS LLANOS DE ARIDANE | 17944 | 20238 | 20525 | 14,38% | 1,31% |
| EL PASO | 7006 | 7438 | 7698 | 9,88% | 0,90% |
| PUNTAGORDA | 1798 | 1823 | 1955 | 8,73% | 0,78% |
| PUNTALLANA | 2201 | 2308 | 2423 | 10,09% | 0,92% |
| SAN ANDRÉS Y SAUCES | 5438 | 5226 | 4972 | -8,57% | -0,78% |
| SANTA CRUZ DE LA PALMA | 17265 | 18228 | 17132 | -0,77% | -0,07% |
| TAZACORTE | 6909 | 6108 | 5786 | -16,25% | -1,48% |
| TIJARAFE | 2658 | 2765 | 2757 | 3,72% | 0,34% |
| VILLA DE MAZO | 4501 | 4723 | 4908 | 9,04% | 0,82% |
| | | 85547 | 86528 | | |

ELABORACIÓN PROPIA

VARIACIÓN PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN
intervalo 1996-2007



El pensamiento que impregna el escrito es ya profusamente conocido, el ataque es la mejor defensa, a primera vista no se advierte que el atuendo que envuelve los argumentos disfraza bien la finalidad última, la del NO.

Al parecer el PGO no debe servir para un desarrollo muy moderado y pausado como el que se propone, donde a la componente poblacional no se le excita, sino por el contrario, parece que debe servir para constreñir, como pretende la filosofía del escrito, ¿como? Quizás evitando construir viviendas, para desalentar cualquier tentativa de habitar en el municipio, pero como ello va unido a la actividad económica, ésta también habrá que



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación

INFORME DE ALEGACIONES



enriarla aún más. Pero, a pesar del esfuerzo en tergiversar, la estadística dice que este municipio dispone de la tasa más alta de crecimiento vegetativo (1996-2006) en la isla, ¿que hacer?. Además es el tercero en incremento poblacional en ese mismo período. Este es el escenario fáctico al que el PGO atiende, una realidad incuestionable sobre la que se formula el modelo de desarrollo sostenible previsto.

2) RECURRENTE APOYATURA EN EL PTE.

Entre otras, el que deba adentrarse en el análisis sin conocer de la totalidad del escrito, debe ponerse a tono a través de apartados como el que sigue. *"En cuanto a las cansinas y muchas veces innecesarias menciones al PTE, pudiera entenderse, por ser muy humano, que el redactor se sienta tan orgulloso del PTE que quiera glosarlo en el PGO, y de camino lo aprovecha hasta para relleno y por el mismo trabajo cobra dos veces."*

Es reprobación nacida del lenguaje trivial, vacío, ... insultante, opósito al verbo constructivo, incapaz de superar la propia mezquindad. Ante eso se quiebra todo esfuerzo argumental. La ausencia de razonamiento, de fundamento, solo deja lugar para el resabio. Por cierto, la coherencia entre modelo insular y local, respecto del turismo, no es por casualidad, es causalidad.

3) DESARROLLO INMOBILIARIO VERSUS ACTIVIDAD AGRARIA.

Se hace alusión al capítulo C4 (TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA) de la Memoria de Ordenación, cuyo apartado 2 está dedicado al medio agrario, siguiendo las previsiones del artículo 55 del TROTEN. Se critica el destino residencial de suelos que son hoy fincas de plataneras, dentro de la estructura del núcleo de Los Llanos. A su vez parte de la zona al sur de Puerto de Naos, destinada a la implantación turística. Estos espacios hoy agrarios totalizan 87.52 has, un 2,67% de la superficie municipal.

Para tener referencias comparativas, el PGO protege 1.621 has de suelo genuinamente agrario, que representa el 50 % de la superficie municipal. En el primer caso, espacio agrario del entorno de núcleo, se propone como espacios estratégicos necesarios a futuro para el desarrollo de las estructuras urbanas.

En el litoral, forma parte del modelo de desarrollo turístico, la previsión de una estrecha franja litoral para esta finalidad. Es un cambio del modelo económico de ese espacio, hasta el presente fuerte exponente de la expansión agraria.

Nada se dice del significado de los valores que representan, no solo como recurso estratégico para el desarrollo económico, sino en el aspecto ambiental. Evidente es que existe modificación del paisaje, surgiendo otro con percepción netamente de paisaje urbano. Ante esa circunstancia de afectar al medio agrario en el mínimo posible, es por lo que esos espacios, desde la perspectiva y escenario actual, representarían el límite territorial del Modelo que propugna el PGO.

En este sentido respecto del establecimiento de límites, el PGO atiende a la DOG-48, respecto del Modelo territorial básico.

c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población. Tendrán la misma consideración que el capital financiero, de forma que ambos serán relevantes en la toma de decisiones.

4) DESARROLLO INMOBILIARIO VERSUS ACTIVIDAD TURÍSTICA.

Asombraría este encabezado al mismísimo Adam Smith, pues no entendería cómo el mundo ecológico puede realizar carantoñas al liberalismo económico.

Se expone un panorama del turismo en la isla y en el municipio, con el valor de información incuestionable, diagnóstico certero, y realiza un ejercicio poco novedoso en lo que serían las propuestas, en la misma línea ya apuntada del No. Justamente lo contrario a lo que el PGO propone.

Del lado de la planificación y de la política que tiene la responsabilidad de formular estrategias para el futuro del municipio, se ha llegado al pleno convencimiento de que:

El municipio de Los Llanos de Aridane posee recursos que hay que movilizar de cara a desarrollar con mesura el sistema turístico.

Que el modelo local interactúa con el modelo insular, con las demás partes del sistema, entendiéndose que es beneficio para todas ellas.

El modelo de imbricación de cierto turismo convencional en el litoral, con el turismo en el medio rústico, cualifica la oferta turística a nivel isla.

Que el PGO es una herramienta de cualificación del sistema, porque su aplicación exige estándares muy superiores a los que han servido para poner en el mercado los productos actuales.

Que la implantación en el municipio de dos equipamientos relevantes a nivel insular, como un Puerto Deportivo y un Campo de Golf, se consideran fortalezas para la cualificación de los productos turísticos de la isla.

5) RESORT, GOLF Y PUERTOS DEPORTIVOS. APUESTA EQUIVOCADA.

De contrario, nuevamente repetir lo ya dicho en el PGO, no se hace una apuesta decidida por un desarrollo turístico basado en resorts, campo de golf y puerto deportivo, sino que estos forman parte de un sistema donde caben otros muchos productos turísticos, faltaría más. Donde además estos últimos (turismo en el medio rural o natural en todas sus formas) tienen buena presencia en el municipio (de forma reglada o no), cuya oferta hoy tiene alto grado de cualificación, por encima de la general en la isla, fruto de ello y de factores como el clima, servicios, etc... se tiene una ocupación media de más del 60%. pues en efecto la media insular ronda el 50% (+/-). No debe omitirse que estos productos turísticos tienen especial apoyo en el PGO, el cual también queda vinculado a normas de aplicación directa del PTET.

Expresiones como *"Si se multiplican los campos de golf y los puertos deportivos, tal y como se pretende para La Palma, se entrará en competencia entre ellos, y sobre todo tendrán que competir con la oferta de otros destinos turísticos que ya ofrecen lo mismo, ..."*, denotan notable desconocimiento de como funcionan los deportes náuticos y el mundo del golf.

En esta isla no existe hoy un producto turístico exclusivo, pues no se pensará que el turismo rural (seudo rural) de la isla es un marchamo con denominación de origen, ojalá así fuera, la realidad es que hay que competir, y con lo que hoy se tiene no es posible. Esto es al margen de PGO o PTET. Se podría estar haciendo mucho mejor.

Para construir un producto isla que funcione como sistema, donde sus partes no tienen por que entrar en competencia, pero el todo si pueda tener fuerza y proyección exterior, se requiere un esfuerzo común, integrador, donde la planificación juega un importante papel pero que ni mucho menos es el único.

La trilogía enunciada tiene puntos en común, pero conceptualmente distan mucho entre si. A su vez tanto las implantaciones convencionales previstas (hoteleras 4-5 estrellas), como el Puerto Deportivo/Parque Marítimo, o el Campo de Golf, ofrecen particularidades que si son propias de la concepción de un Modelo específico de la isla. Al menos eso es lo que hoy ya está previsto en el seno del PTET, y que el PGO acabará de acotar y perfilar para una mejor cualificación de esos productos.

6) CALIFICACIÓN DE RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SIN VALORES) PARA UN PAISAJE PROTEGIDO CON VALORES.

No es cuestión de entrar en donde este instrumento urbanístico no tiene competencia para clasificar y categorizar el suelo. Esto es, en espacio natural protegido.

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

Se recoge en la leyenda del plano O-1 de la ordenación pormenorizada (CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA), que esa área se categoriza como suelo rústico de protección natural: **RPN-2: PROTECCIÓN NATURAL TRANSITORIO DT quinta TROTEN**

y como suelo rústico de protección territorial:

**RPT : Espacios sin valores Sin valor ambiental e interés productivo.
 Preservación de Modelo**

La justificación legal es evidente:

- 1 RPN, en virtud de la DT quinta del TROTEN
- 2 RPT en virtud de la DA cuarta 3. de la Ley 19/2003 de Directrices. Recogido en el proceso de desclasificación de suelos que con ese motivo inició el Gobierno de Canarias.

El PGO solamente recoge cuestiones legales que se le imponen.

En el presente, sobre la categoría de RPT, coincidente con el antiguo suelo urbanizable T-5, opera la Sentencia Judicial firme, RCA nº542/2004, que ha tenido toma de conocimiento por la COTMAC en sesión de 3 de abril de 2008. Motivo por el cual se modificará la situación en el presente documento de PGO, dejando todo el espacio como RPN. Aunque todo ello resulta absolutamente irrelevante, precisamente por el carácter transitorio de esta categorización, ya que será el Plan Especial del Paisaje Protegido de Tamanca el competente para establecer la definitiva clase y categoría de sus suelos.

7) EL PAISAJE PROTEGIDO DE TAMANCA.

Apariencia de buen derecho con falsedad argumental.

Nada está oculto en el proceso, absolutamente nada. Argumentos legales y ambientales en abundancia y con peso, no se reproducen en el PGO, porque ya un instrumento aprobado los contiene, el PTET. Si el sistema deportivo y de ocio (SDO-1) previsto en el PTET se desarrolla o no en ese lugar, no le corresponde al PGO, aunque a éste si le corresponda poner condiciones a los proyectos de actuación territorial (PATs) que desarrollen el campo de golf y las instalaciones alojativas. Así se hace, estableciendo requerimientos de adecuación al medio.

No ha lugar a más discurso.

8) LA SOSTENIBILIDAD Y SU INFORME.

Una loa sobre la sostenibilidad a la que solamente tienen alcance los iniciados, por eso el Informe de Sostenibilidad Ambiental no alcanza la falla, claro con el rasero maleable de los mentores del escrito. Evidentemente el ISA no es un tratado, ni pretende serlo, pero la estricta exigencia jurídica a la que hay que estar, tampoco lo exige. Tiene carencias, faltaba más, y se subsanan a través del proceso de evaluación ambiental y de formación del plan, pero todo muy correcto, civilizado, sin el hiriente discurso del escrito que se comenta.

No ha lugar a más discurso.

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

Se recomienda el mantenimiento de la propuesta prevista en la aprobación inicial del PGO, sin perjuicio de la modificación en la categorización por imperativo legal.

PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN

Decreto 55/2006. Anexo: art. 38

Respuesta razonada:

En diez puntos, el escrito concreta sus peticiones y se propone las siguientes respuestas:

1. *Que se revisen a la baja las previsiones de crecimiento demográfico y se tengan en cuenta las nuevas condiciones socioeconómicas en la que está entrando el municipio.*
 NO. Al municipio no se le va a limitar su desarrollo, en la medida que se mantenga en las previsiones demográficas establecidas, en otro caso habrá revisión del PGO.
2. *Que se revise a la baja la capacidad residencial del municipio, y por lo tanto el tejido urbano, ajustándose a las estrictas necesidades de los vecinos de Los Llanos.*
 NO. Será siempre bienvenida cualquier persona que desee vivir en el municipio.
3. *Que el aumento de las plazas turísticas se limiten a las actuaciones correspondientes a pequeños hoteles en el entramado urbano existente en el municipio y las casas de turismo rural, y que se aborde en el PGO la necesaria y urgente renovación de la planta alojativa turística de municipio, especialmente la de Puerto Naos.*
 NO. En suelo urbano ya se prevén actuaciones singulares.
 Turismo rural poco puede haber en el municipio, porque no hay patrimonio apto. Gracias a la Ley 6/2002 y PTET que desdeña el escrito, se podrán realizar actuaciones. Claro para eso hay que aprobar este PGO.

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE

Plan General de Ordenación INFORME DE ALEGACIONES

4. *Que la zona categorizada como Rústico de Protección Territorial (Sin Valores) dentro del Paisaje Protegido de Tamasca, se categorice como Rústico de Protección Natural, como lo está el resto del Paisaje Protegido.*
Está dicho, el PGO no categoriza, solo recoge lo mandado por la Ley y los Tribunales.

5. *Que toda la superficie agrícola del municipio afectada por la clasificación de urbano o urbanizable turístico, se categorice como Rústico de Protección Agraria.*

NO, porque es legalmente posible, estratégicamente deseable y económicamente viable.

6. *Que se retire cualquier intención o mención sobre el campo de golf de "El Manchón" del Plan General de Ordenación del Municipio, salvo la necesaria para explicar su eliminación del PGO.*

NO se encuentran razones que expliquen su eliminación.

7. *Que se definan y protejan en el PGO todos los caminos rurales históricos, y se redacte el Plan Especial de Protección de los caminos a la mayor brevedad posible.*

Están recogidos y protegidos. Sobra la redacción de un PEP de los caminos.

8. *Que se respeten los espacios naturales, se mantengan libres del urbanismo, que se recuperen de la degradación que han sufrido, y que se limite por fuera de todo su perímetro una franja de amortiguación para evitar el impacto del urbanismo.*

No es tarea del PGO la intervención en la planificación y gestión de los espacios naturales protegidos.

No se considera procedente en ningún caso, imponer una servidumbre de protección exterior a los espacios.

9. *Que se recojan en el informe de sostenibilidad el análisis de todos aquellos parámetros definitorios de sostenibilidad que están obviados o poco estudiados, y que el PGO se modifique según sus disposiciones y recomendaciones.*

Están recogidos en la Memoria Ambiental los aspectos que el Órgano competente ha requerido para subsanar, respecto del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

10. *Que se nos dé respuesta razonada a las alegaciones contenidas en este escrito, de acuerdo con los cauces legales previstos para ello.*

Se está dando en este escrito de informe y propuesta.

En conclusión se desestima el conjunto de peticiones al amparo de los argumentos de legalidad, y de oportunidad y conveniencia descritos.

Se categoriza como suelo rústico de protección natural transitorio la zona que en principio se ha categorizado como protección territorial, en virtud de una consecuencia legal sobrevenida.



REVISIÓN
PLAN GENERAL DE LOS LLANOS DE ARIDANE
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2.011

ARQUITECTO DIRECTOR

FÉLIX RODRÍGUEZ DE LA CRUZ