

MUNICIPIO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
ISLA DE LA PALMA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

ABR 2011

DIRECTOR EQUIPO REDACTOR
FELIX RODRIGUEZ DE LA CRUZ
arquitecto



TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN
C10 ANEJO MODIFICACIONES A.D. 1-10-2010

DILIGENCIA.- Que extiende la Secretaria General de la Corporación, para hacer constar que el presente volumen corresponde al documento del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2010. Examinado el PGO por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con fecha 1 de octubre de 2010 fue aprobado definitivamente y de modo parcial a reserva de subsanación de reparos.

Una vez efectuadas las modificaciones derivadas de dicho acuerdo, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento del documento subsanado asumiendo su contenido, en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de enero de 2011. A su vez se han apreciado deficiencias que reparadas en nuevo documento, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento en sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2011.

El documento Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, debidamente corregido, se elevará al órgano competente, el cual procederá a su comprobación previa a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva.

El presente volumen anillado se denomina en la portada:

TOMO II MEMORIA DE ORDENACIÓN
C10 ANEJO MODIFICACIONES A.D. 1-10-2010

Contiene las páginas foliadas y selladas desde: 1 a 25.

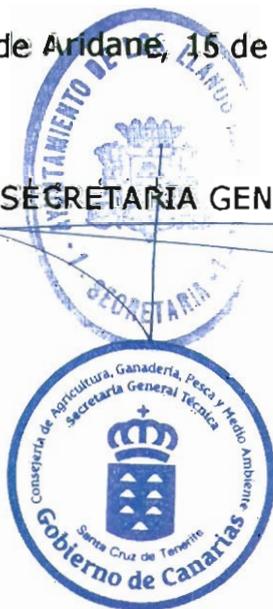
Los Llanos de Aridane, 15 de abril de 2011.

LA SECRETARÍA GENERAL,

DILIGENCIA. Que se extiende para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL mediante ACUERDO DE LA COTMAC DE 1/10/2010. Queda Suspendida la aprobación definitiva de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Transitorio de la zona de Puerto Naos denominados G3S2, G3S3 y G3S4 y toda aquella Normativa relacionada.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de mayo de 2011.

La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Eriás
P.A. Demelza García Marichal





C10.

ANEJO JUSTIFICATIVO DE MODIFICACIONES

El Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2010. Examinado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con fecha 1 de octubre de 2010, fue aprobado definitivamente y de modo parcial a reserva de subsanación de reparos.

Una vez efectuadas las modificaciones derivadas de dicho acuerdo, el Ayuntamiento Pleno ha tomado conocimiento del documento subsanado asumiendo su contenido, en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de enero de 2011. A su vez se han apreciado deficiencias requeridas mediante escrito de 1 de abril de 2011, las cuales han sido corregidas en nuevo documento (puntos marcados en rojo) (referencia en azul sobre amarillo), habiendo tomado conocimiento el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 15 de abril de 2011.

En el presente documento se presenta las justificaciones y aclaraciones a cada reparo de todos los informes:

1. **ACUERDO DE COTMAC** (Contenido urbanístico) de fecha 1 de octubre de 2.010.
2. **INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES**
14 de junio de 2010
3. **INFORME del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.**
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
27 de mayo de 2010
4. **INFORME DEL CABILDO INSULAR** (Adecuación al PTET) de 16 de julio de 2.010.
5. **DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**, requiere subsanaciones según escrito de 1 de abril de 2.011.
6. **INFORME DEL CABILDO INSULAR** (Adecuación al PTET) de 15 de marzo de 2.011.

1. ACUERDO DE COTMAC

En negro se expone el texto literal de la puntualización.

Con fondo verde se argumenta la justificación y lugar en el texto del PGO donde se recoge.

I. RESPECTO AL CONTENIDO URBANISTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL:

La Memoria Ambiental establece en su apartado 2.4 una relación de determinaciones que deben ser asumidas por el PGO. No obstante, algunas de ellas no se contemplan en la documentación examinada debiendo incorporarse a la memoria y/o norma del Plan:

- **Determinación nº 23**, sobre las medidas para las infraestructuras generales pertenecientes al sistema hidráulico, embalses, estanques, redes de riego y canales: esta determinación se incluye en los artículos P482b y P482c, debiendo explicitar en el segundo la necesidad de exigir medidas restauradoras del entorno y la búsqueda de la mejor solución constructiva.



Incorporado requerimientos ambientales, completando la redacción del artículo P48.2.c)

- **Determinación nº 24**, sobre la implantación de parques fotovoltaicos: esta medida debe reflejarse en la normativa urbanística en el artículo P46 (Determinaciones de adecuación ambiental).

Añadido apartado 1 al artículo E26.2.d), recogiendo lo requerido.

- **Determinación nº 31**, sobre las condiciones ambientales de integración ambiental para los conjuntos de turismo convencional: no se ha observado la inclusión en las normas urbanísticas del PGO, de la utilización preferente en jardinería de la flora autóctona.

Añadido apartado 7 al artículo E19, recogiendo lo requerido.

- **Determinación nº 33**, sobre las condiciones ambientales para la conservación de hábitat y especies de interés en el espacio turístico de litoral y en el SDO-1 (campo de golf): no se encuentra reflejada en el condicionado de desarrollo de estos ámbitos.

Se añade párrafo al apartado 1.b) del artículo E20.

Se añade el contenido al apartado 6 del artículo E27.

- **Determinación nº 35 y 36**, sobre prevención de riesgos: se ha de estar a lo que determine el Consejo Insular de Aguas.

Estas determinaciones de la Memoria Ambiental tratan principalmente el tema de riesgos, que ha sido desarrollado y completado en el capítulo C1-6 (PLANIFICACIÓN Y PREVENCIÓN DE RIESGOS) de la Memoria de Ordenación.

Se añade apartado 9 al artículo P46.

Se señala en planos la categoría RPI-2.4 del canal general La Palma 2.

En Ponencia Técnica de 25-9-2010 se expuso la actuación municipal en cuanto a solicitud de informes al CIA, dando por aclarada toda la cuestión de riesgos y el cumplimiento normativo.

- **Determinación nº 38**, sobre la orientación dominante de las viviendas: no se ha observado traslado al resto de la documentación del PGO.

Se incorpora el contenido en el apartado 8.e) del artículo P46.

- Se debe trasladar a la memoria y/o norma del PGO las determinaciones que establece la Memoria Ambiental en relación con el cumplimiento de la DOG 50.

Incorporado en el apartado 6.1 del capítulo C1-6 (PLANIFICACIÓN Y PREVENCIÓN DE RIESGOS) de la Memoria de Ordenación.

CON CARÁCTER GENERAL:

- **Se considera que no se ha justificado el cumplimiento de la Directriz 67.1.a, b y c. y el Art. 52.2.b del Texto Refundido.**

No se ha cumplimentado este punto en su totalidad, pues la conexión de los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable, con el sistema viario existente deberían ser sufragadas por los promotores de dichos sectores y no por el Ayuntamiento. Debiendo revisarse algunos sectores donde se da este caso, como por ejemplo: SUSO-R, GIS5, SUSO U, GIS8, SUSNO-R, G2S1.

Se ha hecho una revisión de esta situación en los distintos sectores, valorando la viabilidad en uno u otro caso, es decir, realización por el ayuntamiento cuando la conexión esté en suelo urbano, o con cargo al sector cuando esté en suelo urbanizable. Se han realizado algunas correcciones para integrar esos accesos en el sector. En otros casos, bien por estar ya cedido, u otras circunstancias que hacen más viable su gestión desde el suelo urbano, no procede cargar la gestión al sector.

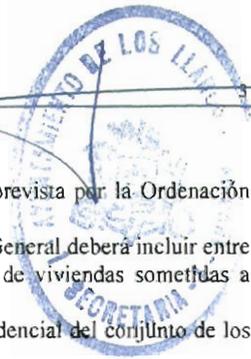
Por otra parte, la justificación de las propuestas de suelo urbanizable realizadas por el Plan están en directa relación con el modelo de desarrollo previsto, y la necesidad temporal de poner suelo a disposición para el cumplimiento de esas previsiones.

En el Título D2 (VIABILIDAD Y DESARROLLO), Capítulo 2 (CAPACIDAD DE CARGA), se recoge de forma detallada la estrategia de crecimiento poblacional en el municipio y la programación de suelo en el mercado que es consecuencia de la demanda previsible.

En el capítulo 5 (MODELO PLANIFICADO) de la Memoria de Ordenación, se incorpora un apartado 5.1 (ASPECTOS JUSTIFICATIVOS), con los argumentos que dan soporte a la clasificación realizada de suelos urbanizables.

- **El Plan General de Ordenación deberá cumplir con los parámetros siguientes:**

En aplicación del Art. 10.1.b del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la reserva de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. será



como mínimo aquel que permita materializar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la Ordenación Urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

En desarrollo del artículo 27.1 de la Ley 2/2003, modificado por la Ley 6/2009, el Plan General deberá incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

Al respecto, habrá que entender que el mandato establecido en el artículo 32 del T.R., relativo a la obligación de adscribir el 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables con destino residencial para la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública ha quedado derogado de forma tácita, al contradecir este artículo el expresado en el párrafo anterior, no siendo de aplicación al presente supuesto.

Se justifica el cumplimiento en el punto 2.6 "la Vivienda Protegida" del Programa de Actuación Urbanística. En el cómputo se incluyen las dotaciones destinadas a VPO.

Con referencia a estas dotaciones se observa que no se ha previsto el coste de las mismas, en el punto 2.5 Acción Social. del Estudio Económico-Financiero. Error que debe ser subsanado.

En el cuadro de justificación se contabilizan parcelas destinadas a VPO, en Suelo Urbano Consolidado, por lo que se deberá justificar que estas parcelas son de propiedad pública.

En el documento D. (DESARROLLO Y VIABILIDAD) se recogen las subsanaciones y demás aclaraciones a este punto, así en el título D3. (DOCUMENTO ECONÓMICO Y FINANCIERO) apartado 2.6 (LA VIVIENDA PROTEGIDA) se justifica en cuadro la adscripción de suelo para VPP. Se valora en este apartado el coste de inversión de las viviendas VPP.

Las cuatro parcelas en suelo urbano consolidado reseñadas para VPP son de propiedad pública: Eusebio Barreto, Barranco (Cruz de La Paloma), y Mederos.

- En las fichas del Anexo a la Normativa de la Ordenación Pormenorizada. Ficheros de Ámbitos y Sectores, se deberán corregir las fichas donde aparecen estas dotaciones, ajustando la edificabilidad de las mismas a la lucrativa. Pues las VPO de Dotación no cuentan dentro de la edificabilidad de los sectores donde se ubican, por tanto, se deben corregir las fichas de los suelos:

- Urbano No Consolidado Ordenado:

G1A5 Triana

G2A1 Carretera

- Urbanizable Sectorizado Ordenado:

G1S5 Retamar Sur

G2S2 La Laguna Centro.

Se han corregido las fichas correspondientes a estos ámbitos y sectores.

- No se realiza el cómputo justificativo de los Sistemas Generales de Espacios Libres respecto del número de habitantes y plazas alojativas. Se tiene que justificar este punto, no con hipótesis, sino con el número de habitantes y plazas alojativas previstas al año horizonte del Plan General, establecido en tres cuatrienios y deberán ser obtenidos en el plazo de 5 años desde que se apruebe el PGO, de conformidad con lo establecido en el artículo 137 del T.R.

En el apartado C3.2 (SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES) de la Memoria de Ordenación, se justifica el cumplimiento del artículo 32.7.a) del TROTEN, estándar del sistema general de espacios libres respecto del número de habitantes y plazas alojativas.

En caso de expropiación de sistemas generales, se recoge tal situación valorada en el Programa de Actuación.

- Faltan los cuadros que cuantifiquen las superficies destinadas a Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.

En el mismo apartado citado anteriormente se cuantifica el sistema dotacional estructural.

- El PGO no desarrolla un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana (DOG 58-2-c) ni establece condiciones de regeneración de estos espacios en su transición hacia el suelo rústico circundante (DOG 115). Se contempla en la documentación ambiental del PGO, si bien debe recogerse también en el resto de la documentación del mismo.

Se cumplimenta en el apartado C4.2 (EL MEDIO AGRARIO) de la Memoria de Ordenación.

- El documento no contiene la relación de terrenos reclasificados o recategorizados en función de lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003.

E había dado cumplimiento en la Memoria Ambiental, ahora se recoge en la Disposición Adicional Primera de la normativa pormenorizada del Plan.

- Existen pequeños errores y discrepancias que deberán ser subsanados. Se han corregido gran parte de ellos, pero aún quedan algunos por subsanar.

Se subsanan incoherencias y errores varios.



El Programa de Actuación Urbanística y el Estudio Económico-Financiero están incompletos, pues deben recoger todas aquellas obras a ejecutar por la administración. una a una y no solo poner una cantidad global, teniendo en cuenta, además que, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.3 del Reglamento de Procedimientos, ningún documento sujeto a aprobación podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, sin que éstas hayan prestado expresamente su conformidad, extremo éste que, igualmente, deberá ser subsanado en el documento.

Se ha completado el PA y el EEF con todas las acciones y proyectos a realizar por la administración, desglosando las partidas globales que figuran en la programación. En el apartado 2.7 del Título D3 (DOCUMENTO ECONÓMICO Y FINANCIERO), se detalla la valoración de espacios libres y del viario a obtener y realizar por la administración.

Las acciones y proyectos previstos en el Plan, en particular lo señalado en el PA y en el EEF, no obliga a otras administraciones, tal como se recoge en el citado documento D3, apartado 1.2 (PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y ECONÓMICA), y a su vez recogido en la disposición adicional tercera de la normativa pormenorizada del Plan.

- En la Memoria de Ordenación, en el punto C3.2, Sistema Dotacional y de Espacios Libres, se establece que el desarrollo de los sistemas previstos para espacios libres, plazas públicas para el cumplimiento del Art. 32.7.a del T.R.U., irán acompasados con el desarrollo de la ordenación y aportan un cuadro cuyo escenario llega al año 2050. Se debe tener en cuenta, que aunque se prevean a tan largo plazo, se tendrán que obtener en los plazos establecidos legalmente (3 ó 5 años, conforme a los arts. 137 y 163 del T.R.)

Tal como se ha expresado anteriormente, en el apartado C3.2 (SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES) de la Memoria de Ordenación, se justifica el cumplimiento del artículo 32.7.a) del TROTEN.

Los sistemas generales que se han de adquirir por expropiación (art 137 del TROTEN), no la expropiación forzosa a que se refiere el art 163 del TROTEN, disponen de la programación adecuada para que la adquisición se produzca en el plazo de cinco años que es el máximo previsto, a estos efectos ver cuadro de proyectos y su programación en el PA y EEF.

- De acuerdo al Art. 142 del Reglamento de Gestión y ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, cuando los terrenos de Sistemas Generales se deban obtener por expropiación u ocupación directa, se debe incorporar al documento la relación de las fincas afectadas y de sus propietarios.

Se anexa documento a la Memoria de Ordenación con la relación de fincas afectadas y de sus propietarios.

- Se deben contabilizar en el Suelo Urbano Consolidado las parcelas sin edificar, y las viviendas vacías secundarias, a los efectos del cálculo de la población prevista en el horizonte del Plan.

En el Título D2 (VIABILIDAD Y DESARROLLO), Capítulo 2 (CAPACIDAD DE CARGA), se recoge la formulación realizada para determinar el estado inicial (viviendas y población) a partir del dato oficial más reciente (dic 2010), que está referido al 1/1/2010, es decir, la población del 2009.

En base a ello se formula una hipótesis de reparto que tiene como datos: superficie de suelo edificable en suelos urbanos y viviendas contabilizadas en suelo rústico, y la población de 20948 hab para 2009. Con una edificabilidad media de los suelos urbanos, % de ocupación y % de consolidación, se concluye por una parte en la cantidad de viviendas principales (8741), que darán una población determinada, y por otra las viviendas vacías o secundarias (2535).

ESCENARIO ACTUAL Y TENDENCIAL

NÚCLEOS URBANOS	SUPERFICIE EDIFICABLE U.R.U.	75,00% OCUPADAS 70,98% CONSOLIDACIÓN			
		VIVIENDA EXISTENTE	VIVIENDA PRINCIPAL	AÑO 2009 POBLACIÓN	VACIAS SECUNDARIAS
LOS LLANOS	909.139,33	4.796	3.405	11.493	1.191
LA LAGUNA	248.691,37	1.312	931	3.144	381
75,90% PUERTO NAOS-EL REMO	79.943,59	527	374	1.263	153
MEDIO RURAL				15.048	
asentamiento rural		1.613	1.145	3.866	461
asentamiento agrícola		424	301	1.016	123
24,10% otras en el medio rural		69	49	166	20
		8.741	6.206	20.948	2.535

En cualquier caso, la población prevista en el horizonte del Plan, que es de 37693 habitantes, nace de una propia hipótesis de modelo, explicada en el Plan. En el apartado que se comenta, se expone la correspondencia de las previsiones del plan en cuanto a desarrollo de suelos, con esa hipótesis poblacional.



Se deberá establecer claramente cuál es la población prevista en el año horizonte del PGO, en el escenario previsto de tres cuatrienios, es decir, en el año 2022, dado que los cuadros de colmatación van al año 2050. Esta cuestión también está aclarada en el Título D2 (VIABILIDAD Y DESARROLLO), quedando expuesta y razonada la sistemática que conduce a la población en el escenario del año 2022, y que como estado probable se tiene la cifra de 27698 habitantes. Según el Modelo, responde a la curva de crecimiento poblacional:

POBLACIÓN	27.698
AÑO	2022
a	-5,24E+07
b	1,18E+04
c	-2,82E+00

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

1 Se ha corregido error en cuadros del Programa de Actuación, apartado D2.2 relativo a la capacidad de carga.

RESPECTO A LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.

- En los ámbitos y sectores ordenados directamente desde el PGO no se pueden computar dentro del sistema de espacios libres de cesión obligatoria, la franja de protección de la carretera, las áreas ajardinadas y peatonales de superficie inferior a 1.000 m² ni aquellos con pendientes superior al 50% (DOG 112-3). Asimismo, deberán cumplir lo establecido en el Art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. No se puede comprobar el cumplimiento de este punto al no constar en el documento la medición de cada espacio libre y, por tanto, su idoneidad como tales espacios libres.

En los planos de la ordenación pormenorizada se grafía de forma clara los distintos ámbitos y sectores y la afección que pudieran tener en su contacto con vías que tengan la clasificación de *carreteras*. Concorre esta situación en los suelos urbanizables del litoral, afectados en algunas situaciones por la carretera LP-213. Hay que tener en cuenta que la propia LCC excluye del concepto de carretera a las vías que forman parte de la estructura urbana.

En el apartado C3.2 (SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES) de la Memoria de Ordenación, se expresa el cumplimiento de la idoneidad de los espacios libres, en relación al artículo 4 del RP.

- En los Planos de Geometrías y Rasantes deberá establecerse las secciones tipo de las vías y la totalidad de las rasantes. No se han completado las rasantes y las secciones viarias.

Esta cuestión se ha resuelto completando los planos denominados *Geometría y Rasantes* de la ordenación pormenorizada. A su vez se ha completado los esquemas de secciones en el plano O-14.

- El PGO en los nuevos desarrollos urbanísticos deberá asegurar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones existentes, así como la efectiva capacidad para su tratamiento (DOG 28-2).

El trazado de las redes de servicios fundamentales: Saneamiento y Depuración, Agua y Electricidad, se contiene en los planos P-10, P-11 y P-12 de la Ordenación Estructural, dimensionados para soportar las demandas previsibles. Como puede observarse la conexión con dichas redes está totalmente asegurada. Se da cumplida explicación en el apartado C3.3 (REDES DE SERVICIOS) de la Memoria de Ordenación.

- ➔ Se estima que tanto el Suelo Urbano No Consolidado como el Urbanizable Sectorizado Ordenados directamente por el PGO no tiene el mismo grado de detalle exigible a un Plan Parcial (art. 32.2.B.I TR).

2 Se completan las fichas del Anexo 1 de la Normativa Pormenorizada, entre otras cuestiones, lo pedido de reflejar las conexiones a las redes de suministro y evacuación de aguas.

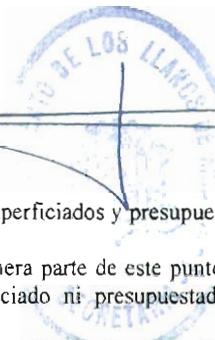
- Se deberán justificar expresamente el incumplimiento de los plazos máximos establecidos en el Art. 16 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Sistemas de Planeamiento de Canarias, dicha justificación estará basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación.

Se ha seguido las previsiones del artículo 16 del RGEP en cuanto a la organización temporal de la gestión y la ejecución para desarrollar de forma acompañada los suelos requeridos por el propio modelo de desarrollo. Tal como posibilita el apartado 1 de ese artículo, los plazos deberán estar de acuerdo al programa de actuación del Plan, estando éste suficientemente justificado en cuanto a las acciones y proyectos, y la organización de la gestión y ejecución. En el artículo E32 de la normativa estructural se completa aspectos relacionados con esta cuestión.

- Se deberá justificar el cumplimiento del Artículo 30 de la Ley de Costas y el Artículo 58 del Reglamento de dicha Ley.

Se contiene justificación en el apartado C4.1.2.2 (NÚCLEO CONVENCIONAL DE PUERTO DE NAOS-Espacio para el desarrollo) de la Memoria de Ordenación.

SUELO URBANO:



Todos los espacios libres del Suelo Urbano deben ser claramente localizables y estar superficiados y presupuestada su adquisición si no es propiedad municipal.

Cada Espacio Libre aparece con una letra y un número, por lo que se subsana la primera parte de este punto. En cuanto a la segunda parte, la misma no se ha subsanado, pues no están superficiado ni presupuestado su adquisición, en el caso de que no sean propiedad municipal.

En el apartado 2.7 del Título D3 (DOCUMENTO ECONÓMICO Y FINANCIERO), se detalla la valoración de espacios libres y del viario a obtener y realizar por la administración. Estos costes se incluyen en el PA y en el EEF.

- Se deberá reseñar y presupuestar las vías y otras obras a ejecutar por obras públicas ordinarias, ubicadas en los Suelos Urbanos Consolidados. Se aportan fichas de las actuaciones urbanísticas aisladas referidas a esas vías, pero no se aporta su valoración y plazo de ejecución.

También en el apartado 2.7 del Título D3 (DOCUMENTO ECONÓMICO Y FINANCIERO), se detalla la valoración de espacios libres y del viario a obtener y realizar por la administración como AUA. Estos costes se incluyen en el PA y en el EEF.

- Deberá cumplimentarse la información sobre las ASUC, debiendo especificar qué obras hay que ejecutar, quién las ejecutará y su forma de gestión. Se aporta un cuadro con la descripción, finalidad, iniciativa, gestión y ejecución. En todos ellos faltan los datos de las vías a ejecutar y los espacios libres a ceder. A mayor abundamiento, concretando sobre la ASUC-6, se trata de un patio de manzana que sólo tiene acceso a través de paso peatonal o rodado, cuyas condiciones no se especifican, y que atraviesan interiormente otras propiedades no incluidas en el ASUC-6, no teniendo continuidad hacia el Espacio Libre previsto.

Se ha completado las fichas de las ASUC en el artículo P40.4 de la normativa pormenorizada. Se garantiza el acceso rodado para servicios urbanos en la ASUC-6.

- Los cuadros referidos a los aprovechamientos urbanísticos del Art. E.35 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural contienen errores que deberán ser subsanados. El Art. E35, Aprovechamiento Urbanístico de la Normativa de la Ordenación Estructural, pasa ahora a ser el E30 y siguen manteniéndose errores. Se cambian los coeficientes establecidos anteriormente, pero no se justifica ninguno de ellos, debiendo hacerlo de acuerdo al Art. 60.3 del TxRf.

A este respecto se ha completado el capítulo 2 (APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO) del Título D1 (GESTIÓN Y EJECUCIÓN).

- Los Suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados no pueden ya desde el PGO dividirse en Unidades de Actuación, por lo que deberá subsanar este punto o en todo caso tener carácter indicativo. No se subsanan, siguen apareciendo en los planos divididos en UA.

Se ha subsanado en el artículo E31, disponiéndose con carácter meramente indicativo.

- Los habitantes potenciales del Suelo Urbano de Puerto de Naos no están reflejados en el documento, por lo que es imposible valorar si el número de habitantes de Puerto de Naos cumple con lo establecido en la Norma 15.2.b del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, que prevé en ese ámbito un máximo de 1.164 habitantes. En el punto C4.1.2 de la Memoria de Ordenación, Espacio para el Desarrollo APRA en el casco de Puerto Naos, se prevé como máximo el equivalente al 30% de los alojamientos turísticos para población residente. Para justificar este cumplimiento que en este caso es de 1.164 habitantes, se basan en el Padrón Municipal, 659 habitantes y el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado con 503 habitantes. El cálculo de los habitantes del Suelo Urbano Consolidado no puede venir en función del Padrón Municipal, sino en función del potencial de ocupación en base al número de viviendas existentes y solares sin edificar.

Esta cuestión tiene precisa justificación en el apartado C4.1.2.2 (NÚCLEO CONVENCIONAL DE PUERTO DE NAOS-Espacio para el desarrollo) de la Memoria de Ordenación, habiéndose realizado estudio específico a esos efectos.

SUELO RUSTICO:

- Conforme al Art. 32.2.A.3 del Texto Refundido, la adscripción del Suelo Rústico a la categoría que corresponda y la determinación de usos genéricos atribuibles a cada categoría, constituyen parte específica a la Ordenación Estructural del PGO, por lo que deberá extraerse del documento que regula la normativa de la Ordenación Pormenorizada.

Esta cuestión se completa en el artículo E22 (CATEGORÍAS Y ACTIVIDADES) de la normativa urbanística de la ordenación estructural.

Se completa cuadros en el artículo E22.



Se delimita una zona como Suelo Rústico de Protección Territorial para la ubicación de un karting en Suelo Rústico. Sin embargo, esta delimitación vulnera lo establecido en la DOG 65, ya que no se justifica en función de la carencia de valores ambientales e interés productivo, sino por la mera ocupación del equipamiento en sí.

Se subsana en parte, pues se ha eliminado este suelo de Protección Territorial, pasando a ser Suelo Rústico de Protección Agraria, no obstante en el plano O-3 Sistema Dotacional Detallado, Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos de la Ordenación Pormenorizada aparece como Equipamiento Deportivo PQ-20 Instalación para Karting en el Suelo Rústico de Protección Agraria. Este no es un uso de los admitidos para el Suelo Agrícola por lo que parece que ha sido un error al no suprimirlo de este plano, error que deberá de ser subsanado.

Se ha tomado la alternativa de categorización como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, tal como se vio en Ponencia de 25-9-2010. Toda vez que el suelo, aunque inmerso en un área agraria, es un erial sin especiales valores, a su vez la idoneidad de aislamiento de núcleos poblacionales. Ha sido recogido como RPI-4.2 en el artículo P58 de la normativa pormenorizada.

3 Se ha corregido leyendas de planos para completar la definición de *suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos*.

- Se debe establecer el plazo de un año para que los propietarios de las viviendas incluidas en el Catálogo aporten el correspondiente certificado de idoneidad técnica sobre la estabilidad de las edificaciones, a fin de que su inclusión en dicho Catálogo tenga plena eficacia.

Incorporado el requisito en el punto 3 de la Disposición Transitoria Tercera.

- En ausencia de instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos, conforme a la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido, la categorización de suelo por el PGO de estos espacios con carácter transitorios debe ser Rústico de Protección Natural, salvo que con carácter previo a la entrada en vigor de la LOTC contasen como suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Se ha subsanado este punto en el Paisaje Protegido de Tamanca pero en el Paisaje Protegido de El Remo, se mantiene la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria, por lo que no se considera subsanado este punto.

Se subsana en los planos de ordenación.

- El Suelo pegado a La Bombilla junto al Puerto deportivo, propuesto como equipamiento deportivo a desarrollar mediante un Plan Especial en el PTETLpa, debería estar categorizado como Suelo Rústico de Protección Costera, debiendo desde el PGO darse directrices para el desarrollo de ese Plan Especial, no obstante, se ha de dejar claro que el puerto es indicativo.

Este punto no se cumplimenta.

El puerto "Parque Marítimo de Puerto Naos", viene grafiado en el Plano de Clasificación y Categorización Específica de la Ordenación Estructural.

En la Memoria de Ordenación se recoge esta previsión, proponiendo el área en la que se delimitará la zona de servicio, la cual estará sujeta a Plan Especial de Ordenación a los efectos de pormenorizar la ordenación en lo que respecta las actividades de comerciales, de ocio e industriales. Desde el PGO se deben dar datos precisos (superficies, edificabilidad, tipología, etc.) para el desarrollo de este Plan Especial).

Este suelo está categorizado como suelo rústico de protección costera (RPL-c) compatible con RPA, tal como se recoge en el plano O-1 (CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN ESPECÍFICA) de la ordenación pormenorizada.

Se ha completado las condiciones urbanísticas para el desarrollo del plan especial, en el artículo E28 (EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS. PUERTO DEPORTIVO) de la normativa estructural.

- El Art. E 32 Sistema Deportivo y de Ocio SDO-1 de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, establece condiciones para el desarrollo de un Campo de Golf ubicado dentro del Paisaje Protegido de Tamanca, deberá eliminarse al no poder desde el PGO ordenar los Espacios Naturales o, las mismas, ser de carácter indicativo.

Parte de la ordenación recogida viene establecida previamente en el PTOT. En todo caso desde el PGO sólo se podrán dar condiciones complementarias para el desarrollo de los PAT a realizar en dichos espacios, por lo que deberá subsanarse esta observación.

Tal como se explica en el apartado C4.1.5.2 de la Memoria de Ordenación, el presente plan general no establece directamente condiciones para el desarrollo del equipamiento, sino que da un marco de condiciones complementarias por las que se deberán regir los Proyectos de Actuación Territorial (PAT), a desarrollar en el ámbito previsto en el PTET para la realización de un Sistema Deportivo y de Ocio en el que se integre un Campo de Golf y varias unidades hoteleras. Con esta condición se recoge en el artículo E27 (SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO) de la normativa estructural.

- Deberá regularse en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural las condiciones complementarias que deben de servir de base para la aprobación de los proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

Añadido artículo E34 (PROYECTOS DE ACTUACIÓN TERRITORIAL) de la normativa estructural.



En el Art. 49 Especificaciones Particulares sobre Usos y Construcciones de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, no aparecen regulados todos los usos del Art. P 52 Matriz de Usos de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

Ahora pasa a ser el Art. 48. No se ha subsanado en su totalidad pues existe un listado muy exhaustivo de usos y la mayoría de ellos carecen de definición de parámetros para su implantación.

La normativa urbanística de la ordenación pormenorizada en suelo rústico, artículo P46 y siguientes, ha sido completada en la definición de las condiciones de implantación de los usos y construcciones.

- Se deberá aclarar, tanto en los Asentamientos Rurales como en los Agrícolas, qué es lo que se puede construir en una misma parcela.
No se ha subsanado este punto pues no está resultando la compatibilidad entre los distintos usos y edificabilidad total para una parcela en todo el Suelo Rústico.

Subsanado en los artículos P48 y siguientes de la normativa urbanística de la ordenación pormenorizada.

- En el plano O3 Sistema Dotacional Detallado, Sistemas Generales Dotaciones y Equipamientos de la Ordenación Pormenorizada aparecen:

El equipamiento SQ2.8 Asistencia Discapacitados (A.F.E.M.V.A.) ubicado en Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola pero el mismo no se recoge en los planos y fichas del Asentamiento Agrícola R.A.A.1.3. donde se ubica.

Se ha corregido el plano O-16.7 y fichas correspondientes.

4 El equipo SQ2.8 es instalación existente y se categoriza como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (RPI-4.3) como categoría compatible del RAA-1.3.

El equipamiento S.Q.1.2. Centro de Atención de Emergencias incluido en el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado G.I.S.I. carece de datos de su superficie por lo que se deberá de completar la ficha de éste Suelo con los datos necesarios para su desarrollo.

SQ1.2 constituye una dotación del sector de suelo residencial no ordenado G1S1 (Triana), en cuya ficha se dispone una superficie de 8636 m² con una edificabilidad neta de 0,90 m²/m².

Se añade apartado 5. al artículo E18 para completar las condiciones urbanísticas que han de regir en el desarrollo de los suelos urbanizables.

Existen contradicciones entre los cuadros de las carátulas de el plano P-7 Sistemas Estructurantes, Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos de la Ordenación Estructural y el plano O3 Sistema Dotacional Detallado, Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos de la Ordenación Pormenorizada.

Se corrige.

Deberán de aportarse datos para el desarrollo de éstos Sistemas Estructurales o Pormenorizados en Suelo Rústico.

Se ha resuelto con fichas de cada sistema a realizar.

ASENTAMIENTOS RURALES:

- Conforme a la DOG 54.3 y la DOG 63.1.a, el planeamiento urbanístico limitará el crecimiento residencial en los Asentamientos Rurales al crecimiento endógeno, y la delimitación del mismo se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior inedificado, por lo que tendrá que cumplimentarse estas directrices.
Se ha cumplimentado en casi su totalidad este punto quedando, no obstante, en algún asentamiento crecimientos injustificados hacia el exterior inedificado.

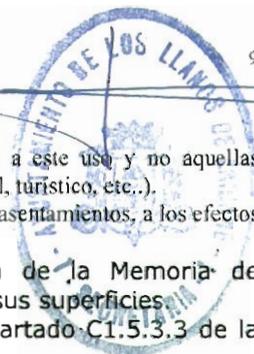
Se corrige. Se han modificado los asentamientos para el total cumplimiento de ese requerimiento.

▪ En los Asentamientos Rurales no se puede contabilizar las edificaciones como suelo para dotaciones y equipamientos. Se modifica la contabilización, reflejada en los cuadros que figuran en el apartado C1.5.3.3 de la Memoria de Ordenación.

- A los efectos de frente de camino, deberá clararse si los espacios libres peatonales dentro del Asentamiento se consideran caminos estructurantes. a los efectos de la superficie mínima de parcela.
Se han grafiado los viarios estructurantes, a los efectos de la red básica de caminos a los que pueden dar frente las viviendas, en los planos de la Ordenación Estructural, pero se comprueba que no están todas. Por lo que se entiende que el este punto no ha sido subsanado.

En el plano P9 de la ordenación estructural se incorpora los cuatro niveles del sistema viario. A su vez en los planos de los asentamientos rurales de la ordenación pormenorizada, se muestra de forma detallada todo el sistema viario que le afecta.

- En los Asentamientos Rurales se deben localizar claramente los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos con su superficie, para poder considerarlos ordenados. La carpintería, al igual que la bloquera, talleres, fábrica de frutos secos, es un uso industrial y no una dotación del asentamiento.



Sólo se podrán contar como equipamientos aquellas parcelas completas, destinadas a este uso y no aquellas edificaciones con uso de equipamiento integrados en parcelas con otros usos (residencial, turístico, etc.).

Las carpinterías, talleres de coches, etc..., no se pueden considerar equipamientos de los asentamientos, a los efectos de la Directriz 63.2.d.

En el apartado C3.2 (SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES) de la Memoria de Ordenación, se relaciona todo el sistema dotacional y de espacios libres, con sus superficies.

Se modifica la contabilización, reflejada en los cuadros que figuran en el apartado C1.5.3.3 de la Memoria de Ordenación.

- En los asentamientos rurales, se deben graficar tanto los viales existentes como los nuevos, distinguiéndose estos últimos y presupuestándolos.

En los planos de los asentamientos aparece en color negro un nuevo viario, pero no se recoge en la leyenda, por lo que no se puede comprobar su nivel, a los efectos de sus anchos en los esquemas viarios.

Se subsana diferenciando el viario existente respecto del proyectado, a su vez diferenciados en la leyenda.

En el apartado 2.7 del Título D3 (DOCUMENTO ECONÓMICO Y FINANCIERO), se detalla la valoración del viario a obtener y realizar en cada asentamiento rural. Estos costes se incluyen en el PA y en el EEF.

- Deberá graficarse claramente, tanto en los asentamientos rurales como en los agrícolas, la parte de ellos que queden fuera de los UTH-4.

Se recoge en los planos de la Ordenación Estructural. Sería conveniente que se recogiera en los planos de la Ordenación Pormenorizada a los efectos de la aplicación de la parcela mínima para uso turístico.

En los planos de la ordenación pormenorizada relativos a los asentamientos (O-15 y O-16) se ha graficado las líneas de las UTH que les afectan.

- No se pueden computar dentro del Sistema de Espacios Libres la franja de protección de la carretera, ni la áreas ajardinadas y peatonales de superficie inferior a 1.000 m², ni aquellos con pendiente superior al 50% (DOG 112-3). Así mismo deberán cumplir lo establecido para los mismos en el Art. 4. del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

No se puede comprobar, dado que no existe relación donde se establezca claramente la superficie de cada espacio libre.

Se ha explicado en un punto anterior. En el apartado C3.2 (SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES) de la Memoria de Ordenación, se expresa el cumplimiento de la idoneidad de los espacios libres, en relación al artículo 4 del RP.

En los RAR se han separado claramente los espacios libres computables, respecto de otras superficies pertenecientes al sistema viario, que se denominan "accesos y jardines" y no se computan.

- Las parcelas a las que se acceda, a través de un espacio libre público, deberán tener el doble de la mínima exigida para el viario público desde el que se accede, y se deberá dar pautas para el acceso a esas parcelas, a través del Espacio Libre.

Se ha estudiado el sistema parcelario en relación a esta cuestión, haciendo modificaciones al respecto para posibilitar los accesos.

- En cada una de las fichas de los Asentamientos, dado que están ordenados, se deberá recoger los espacios libre uno por uno, con su superficie y las parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos con su superficie, edificabilidad y usos permitidos.

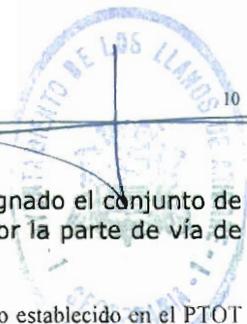
Recogidos los espacios libres en el apartado C3.2 (SISTEMA DOTACIONAL Y DE ESPACIOS LIBRES) de la Memoria de Ordenación. Las parcelas destinadas a equipamiento en RAR se regulan P59. Otras actuaciones dotacionales en RAR (en total seis: PQ18-PQ19-EQ6-SQ1.4-SQ2.7-SQ4.5) se regulan en el sistema de fichas anejo a la normativa pormenorizada.

- ➔ La Leyenda del RAR-LG6 aparece en los planos pero no en la documentación. Por lo que se deberá subsanar este punto, pues este asentamiento solo tiene tres viviendas.

El RAR-LG6 adquiere esta categoría en función del RAR limítrofe perteneciente a Tzacorte. Se regula conforme se expone en el artículo P59.

5 Hay referencia en la pag 70 de la Memoria de Ordenación y se ha completado la redacción del artículo P59.4.i).

- Se deberán aclarar las contradicciones existentes entre la memoria de ordenación en la cual aparecen dos asentamientos rurales, RAR-HER 1, RAR-HER2 en Hermosilla mientras que en las fichas de la normativa del artículo P-59 Suelo Rústico de Asentamiento aparece un solo asentamiento RAR-HER, dicho asentamiento aparece discontinuo aunque al otro lado de la vía ya en el municipio de El Paso se prevé en el PGO del mismo un asentamiento rural lineal por lo que se podría considerar que entre ambos municipios hay un solo asentamiento.



Es lógico que se haga esa consideración intermunicipal, no obstante se ha designado el conjunto de esas dos zonas de Hermosilla como un sólo asentamiento, RAR-HER, unidos por la parte de vía de este municipio, del eje hacia el norte.

El asentamiento rural PDR2 en Los Pedregales solo tiene cuatro viviendas incumpliendo lo establecido en el PTOT para su reconocimiento, no obstante el mismo se podría intuir en el asentamiento limítrofe PDR1 o eliminarlo.
Se ha unido tal como se indica.

Se observa que en el Asentamiento RAR-PDR2, hay vivienda sin acceso. Extremo que deberá ser subsanado.
Se ha subsanado incorporando el acceso al RAR.

En el Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero del Plan, no aparecen los espacios libres, dotaciones y equipamientos de los Asentamientos Rurales, sólo una partida global para todas. Se deberá introducir en el Estudio Económico-Financiero cada uno de ellos independientemente, a los efectos de su adquisición y posterior ejecución.
En el apartado 2.7 del Título D3 (DOCUMENTO ECONÓMICO Y FINANCIERO), se detalla la valoración de espacios libres a realizar por la administración. Estos costes se incluyen en el PA y en el EEF.

También se refleja en el PA y EEF las dotaciones y equipamientos a realizar en RAR.

ASENTAMIENTOS AGRICOLAS:

- Conforme a la DOG 54-3, el planeamiento limitará el crecimiento residencial en los asentamientos agrícolas a implantaciones excepcionales en las más alejadas y aisladas dentro del sistema, por lo que no se pueden admitir nuevos crecimientos en esta categoría de suelo, debiendo limitarse al reconocimiento del uso residencial existente. En este caso, sólo se podría permitir el crecimiento con carácter excepcional en los Asentamientos Agrícolas limítrofes con el Paisaje Protegido de Tamanca. En los Asentamientos Agrícolas RAA 3.1 y RAA 1.1, no se justifica el crecimiento pues está cerca de suelos urbanos.

No llega al 9% el incremento de viviendas, lo que parece extremadamente moderado, si se tiene en cuenta que puede ser una razón de recuperación agraria.

Debe justificarse expresamente el crecimiento en base a la Directriz 64.1.b de los RAA-4.3, RAA 4.5, RAA-5.1 y RAA-5.3.

Se trata de asentamientos de la zona sur municipal, bastante desarticulados de núcleos urbanos, los cuales pueden soportar la pequeña carga que significa un aumento del 14,38%.

- En los asentamientos agrícolas, se deben graficar tanto los viales existentes como los nuevos, distinguiéndose estos últimos y presupuestándolos.

En los asentamientos agrícolas no hay viarios nuevos, porque todo el sistema se basa en las pistas existentes, aunque en algunos casos haya que mejorarlas.

- Conforme a la DOG 61-1-a, la delimitación de los Asentamientos Agrícolas se debe realizar sobre la base de los valores agrarios y las viviendas existentes, definiendo estrictamente el perímetro del área de explotación agropecuaria en que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial, evitando cualquier extensión hacia el exterior, por lo que se deberán revisar las propuestas en el documento.

Se ha revisado el sistema de asentamientos agrícolas, ajustando sus límites tal como se exige, según el perímetro del área de explotación agropecuaria.

RESPECTO A LA NORMATIVA DE URBANÍSTICA:

1.- NORMATIVA DE ORDENACION ESTRUCTURAL:

- El Art. E 7, referente a los Documentos y su Interpretación de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, se repite en el Art. P 7 Documentos y su Interpretación de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada (entre ambos artículos hay pequeñas diferencias). En concreto, en lo referente a la definición de solar, deberá aclararse el punto 2 referido a los espacios libres a los que da frente la parcela o, en su caso, reflejar el concepto de solar establecido en el Texto Refundido para no imponer al ciudadano más deberes que los previstos legalmente.

Se ha subsanado el punto requerido.

- Con referencia al Art. E15.3, si el suelo es ordenado para modificar sus parámetros, se deberá hacer una modificación del PGO, no pudiendo hacerlo directamente.

En efecto, para alterar los parámetros de la ordenación pormenorizada se resolverá mediante modificación del PGO.

6 Se completa el artículo E15.4 con la referencia al artículo 23 del RGEP.



En el Art. E17 sería conveniente poner el cuadro de los suelos urbanos.
En el artículo E17 se ha incorporado cuadro resumen de todos los suelos urbanos.

En la Normativa de la Ordenación Estructural, en el Capítulo Cuatro, Régimen del Suelo Rústico, Art. E22, Categorías y Actividades, se establecen los usos característicos y los usos generales, pero debe contener en las categorías de Suelo Rústico las determinaciones de los usos genéricos atribuibles a cada uno de ellos. La relación uso/categoría es exigencia del artículo 32.2).A.3) del TROTEN, habiéndose incorporado cuadro al efecto en el artículo E22 de la normativa estructural.

- En el Art. E17 de la Normativa de Ordenación Estructural, se deben aportar los cuadros de los Suelos Urbanos No Consolidados.

En el artículo E17 se ha incorporado cuadro resumen de todos los suelos urbanos.

- En el Art. E20, Concreción de la Ordenación Estructural, en su punto 1, Aspectos Estructurales de la Ordenación, apartado c), se deberá definir claramente que los usos concretos de equipamientos podrán ser también de dominio público y no sólo privado.

Incorporada la objeción.

- El Art. E32 Organización Temporal de la Gestión, deberá contener en su punto 3, la justificación expresa de la ampliación de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento de acuerdo al Art. 16.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento. Así mismo, en los cuadros de los Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizable, del punto 3, los plazos máximos para la ejecución no podrá sobrepasar el año horizonte del PGO, es decir, 3 cuatrienios, 12 años, desde la aprobación definitiva del PGO.

Se ha seguido las previsiones del artículo 16 del RGEF en cuanto a la organización temporal de la gestión y la ejecución para desarrollar de forma acompasada los suelos requeridos por el propio modelo de desarrollo. Tal como posibilita el apartado 1 de ese artículo, los plazos deberán estar de acuerdo al Programa de Actuación del Plan, estando éste suficientemente justificado en cuanto a las acciones y proyectos, y la organización de la gestión y ejecución. En el artículo E32 de la normativa estructural se completa aspectos relacionados con esta cuestión.

Los plazos para las obras de edificación son en principio los máximos permitidos (4+4), valoración que hará en su momento el ayuntamiento conforme a la propuesta del promotor (art. 169.1), "atendiendo al cronograma presentado por el promotor, que deberá fundamentarse en criterios de proporcionalidad y complejidad".

Se entiende subsanadas la puntualizaciones.

2.- NORMATIVA DE ORDENACION PORMENORIZADA.

- En el Art. P 38, relativo a las Condiciones Generales de Adecuación al Entorno de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, se mezcla normativa con ordenanzas, por lo que deberá subsanarse este punto. Se ha modificado el artículo P38.

- El Art. P 39.3.a.2, referente a la Indivisibilidad de Fincas, Unidades, Parcelas y Solares de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, contiene errores que deberán de ser subsanados.

Se subsana error, de DOS a CUATRO como intervalo de tiempo para segregar.

- El Art. P 40.2.b.1, respecto al Desarrollo en Suelo Urbano de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, cuando la parcela no dispone de la condición de solar y el particular interesado pretendiera edificar y materializar el aprovechamiento, al que en principio tiene derecho, obliga a ceder los suelos previstos como públicos y realizar las obras e instalaciones necesarias que haga que la parcela adquiera la condición de solar, esto obligaría no sólo a ceder el frente a la vía pública sino los espacios libres colindantes con la parcela, si los hubiera. Se deberá aclarar este punto y delimitar hasta donde ha de cederse, si solo el frente o también los laterales ya que de lo contrario se perjudicaría únicamente al propietario afectado por las zonas verdes o espacios libres.

Se ha corregido el artículo P40.2.b.1. En ese supuesto se deberá ceder lo necesario para que la parcela adquiera la condición de solar.

7 Se ha corregido el artículo P40.2.b.1 en cuanto a la obligatoriedad de ceder.

- En el Art. P17, Definición de Conceptos, punto 1.a), sótano y semi-sótano, en el párrafo quinto, se deberá de sustituir "la pieza", que es subjetivo, por una profundidad máxima que contaría como planta.

La "pieza" es un concepto espacial utilizado en el Decreto 117/2006: sobre condiciones de habitabilidad, equivalente a dependencia o habitación. Se pretende regular lo que cuenta como superficie edificable, y parece más lógico que tenga que ver con dependencias enteras y no con una línea de profundidad que puede dividir virtualmente una misma dependencia.

Se considera explicado.



El Art. P11, Uso Industrial, en su punto 2.a, remite al P7.2, debe de tratarse de un error, dado que este punto sólo contiene abreviaturas. Se presupone que se refiere al P7.1q. Por lo que debe ser subsanado.
Se mejora la redacción de P11, pero no se encuentra lógica en la referencia, por lo que se ha eliminado.

En el Art. P12, Uso Libre Público, en su punto 3.b, se debe dejar claro que el dominio siempre será público, y que el uso del subsuelo puede tener uso privativo mediante los correspondientes procedimientos legalmente establecidos, garantizando la libre concurrencia.

Se modifica el párrafo 1 para dejar claro que el suelo y vuelo de estos espacios será siempre de dominio y uso público.

- El Art. P 13, Usos del Sistema Dotacional lleva a confusión, pues engloba los equipamientos y las dotaciones. Se propone separar ambos conceptos, estableciendo claramente la normativa aplicable a cada uno de ellos.

No hay confusión en la normativa respecto del concepto de equipamiento y de dotación.

- En su punto P13.3, se admite el cambio de uso sin previa modificación. El cambio de uso puede suponer un cambio sustancial y debe de tramitarse via modificación del planeamiento.

Se ha corregido el apartado P13.3.

8 Se modifica el apartado P13.3 para expresar que el nuevo uso solamente puede ser una dotación.

En el punto P13.4, remite al Art. P11, debiendo ser el P12. En este mismo punto se debe establecer claramente qué ocupación máxima del espacio libre pueden ocupar las instalaciones o construcciones del sistema dotacional, señalados sobre dichos espacios.

Se han corregido las puntualizaciones a este apartado P13.4.

El punto P13.5, relativo a los Sistemas Generales, deberá dejar claro que dichos Sistemas Generales son dotaciones.

Se ha corregido.

- En el Art. P16, Uso de Aparcamiento y Garaje, se deberá establecer al igual que para los Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizable, una plaza de aparcamiento por vivienda.

Modificado el apartado P16.1.

- En el Art. P 26, Parcela Edificable, se debe eliminar el punto nº 2, ya que no tiene relación con el título del artículo.

Se ha eliminado.

- En el Art. P 29, Medición de la Altura Reguladora, en su punto 1, se debe completar los parámetros de los esquemas indicativos.

Se ha completado los esquemas.

- El Art. P 40, Desarrollo Urbano, en su punto 2.b.1, establece el deber de ceder los suelos públicos previstos, viario y espacio libre, si el particular pretende edificar en parcelas que no tengan la condición de solar (VER JURIDICO).

Se ha corregido el artículo P40.2.b.1. En ese supuesto se deberá ceder lo necesario para que la parcela adquiera la condición de solar.

En su punto 3, ficha de la ASUC-10 Argual, en el apartado de Gestión y Ejecución, se establece la misma por "Convenio para garantizar el compromiso de rehabilitación patrimonial". Dicho convenio no consta en el PGO.

Es un convenio para garantizar que se lleva a efecto la recuperación patrimonial, condición para disponer del aprovechamiento turístico, se formalizará conjuntamente cuando se inicie las operaciones jurídicas de resolución del ASUC.

9 Se ha corregido el artículo P40.2.b.1 en cuanto a la obligatoriedad de ceder.
Se ha corregido el cuadro del artículo P40.3 en cuanto al ASUC-10, respecto del "convenio".

- En el Art. P 41, Determinaciones Particulares en Suelo Urbano, en su punto 3, existen contradicciones referidas a las parcelas residuales. Por lo que se deben aclarar estas discrepancias.

Se mejora la redacción de los apartados 3 y 4.

- En el Art. 42, Zona con Calificación Residencial, en su punto 3.G.7, referida al subtipo abierto en bloque, se deberá establecer la longitud máxima a la que pueden llegar en el adosamiento, de acuerdo a la Directriz 116.2.h.

Se ha corregido dicho apartado.

- En el Art. 44, Zona con Calificación Industrial y de Usos Terciarios, se deberá aclarar el punto nº 2 cuando establece "la modificación de la ordenación pormenorizada del Plan". En el punto 3 permite, sin necesidad de modificación del planeamiento, cambiar el uso de cualquier parcela residencial a industrial o terciario. Esto no sería posible en el uso industrial con carácter general. Pues puede suponer un cambio sustancial. Debe de estudiarse la compatibilidad de este uso con el global residencial.



Se da cumplimiento con la modificación de los apartados 2 y 3.

Se corrigen los apartados 1 y 2 del artículo P44.

El Art. P 45, Zona de Equipamiento Comunitario, tiene para todos ellos una normativa específica de 50% de ocupación y dos plantas de altura, pero para el uso de equipamiento comercial privado se remite al Art. 44, que permite más edificabilidad. No parece lógico que se dé más edificabilidad a la iniciativa privada que a la pública.

El uso comercial, como equipamiento privado, ya tiene definición en los planos de ordenación. La remisión es lógica para completar esas condiciones. La edificabilidad tiene valores similares, y para cuando no está explícita se dan esos parámetros en el art. P45, sin límites en edificabilidad.

En todo caso se aclara.

- En el art. 48, Especificaciones Particulares sobre Usos y Construcciones, su punto 1.c deberá cumplimentarse con las definiciones del Art. 67.5 del TxRf.

El artículo P48.1 se ha modificado para ajustar sus condiciones de regulación de usos, y de compatibilidad.

- El art. 48. 1. a) Edificaciones e Instalaciones de Interés General deberá completarse con "solo se podrán hacer estas actuaciones cuando reglamentariamente se determinen las dimensiones de las mismas".

Modificada la redacción.

- El art. 48.1.d las condiciones generales de volumen resultan insuficientes e indefinidas además en aplicación del PTOT solo se admitiría una planta con carácter general y dos en los asentamientos.

Completada redacción.

- El Art. 48.2, Actividades y Construcciones destinadas a explotación agrícola, ganadera y otros, en su apartado d) Canales y otras Conducciones para riego se contradice con el art. 47.5 pues en uno las redes de infraestructuras se admiten en cualquier categorías de suelo rústico siempre que se realicen con canalización enterrada y en el otro se admiten soluciones de ocultamiento como el pintado.

El art. P48.2 se modifica para mejora de la regulación de usos, compatibilidad y evitar contradicciones. También se ajusta el art. P47.5.

- El Art. 48.2, Actividades y Construcciones destinadas a explotación agrícola, ganadera y otros, en su apartado e), Pequeños Almacenes Agrícolas o de Aperos de Labranza, se contradice entre sus puntos 1 y 2, pues en uno aplica el PTOT, y en el otro, sin justificación previa, aplica la posibilidad que da el Art. 4.2 de la Ley de Medidas Urgentes.

Se cumple con rigor el marco legal de aplicación, una vez interpretado como error la referencia para este uso PA3 de la UTH-4 que figura en el PTET, por eso puede tener otro tratamiento en RAR. La ley 6/2009 da otras posibilidades para RPA, que el PGO restringe a las unidades RPA-1 y RPA-2.

- En el Art. 48.4.b, Instalación de Bares, Restaurantes o Merenderos, se deberá dejar claro que se trata de los establecimientos comerciales y de servicio de escasa dimensión establecidos reglamentariamente, y que hasta que dicho reglamento no se apruebe su autorización requiere PAT.

Se ha introducido tal condicionante en el precepto (art. P48.4.b).

- En el Art. 48.4.c, Talleres al Servicio Automovilístico, se deberá establecer que sólo se pueden ubicar en Asentamientos Rurales, y que deben ser compatibles con el uso residencial del inmueble, es decir, que no pueden ubicarse solos.

Se ha introducido tal condicionante en el precepto (art. P48.4.c).

- En el Art. 48.4.d, Pequeños Talleres Familiares Artesanales o Industriales de Escasa Entidad, sólo podrán admitirse los artesanales de escasa entidad, compatible con la vivienda, no pudiendo establecerse solos. En el caso de los industriales si se podría. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Art. 26.3 de la Ley de Medidas Urgentes que modifica el subapartado 2.e de la Directriz 63.

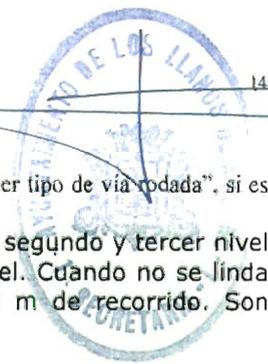
Se ha modificado la redacción del precepto (art.P48.4.d), considerando que está subsanado.

- En el Art. 48.5, Uso de Vivienda en Suelo Rústico, en el apartado de la matriz de uso VR3, se deberá dejar claro que parte de la edificación no computa, si la existente o la totalidad una vez ampliada y que sí computa a los efectos de la Superficie Edificable Global del Asentamiento.

Se ha modificado la redacción del precepto (art.P48.5), considerando que está subsanado.

- En el Art. 50, Estándares de Equipamiento, Infraestructura y Servicios para el Turismo en Suelo Rústico, en su punto 7.a, admite la apertura de nuevos caminos para acceder a los alojamientos turísticos de hasta 40 plazas. Se debe dejar claro que en los asentamientos rurales y agrícolas no se puede abrir nuevos caminos, pues los mismos ya vienen ordenados.

Se ha modificado la redacción del precepto (art.P50.7.a), considerando que está subsanado.



- En su punto 7.c. se debe aclarar cuándo se establecen "a través de cualquier tipo de vía rodada", si es existente o puede ser de nueva ejecución.

En dicho punto 7 se dice que el viario de referencia es el sistema de primer, segundo y tercer nivel previsto en el PTET, con lo que el PGO haya completado para el tercer nivel. Cuando no se linda con primer o segundo nivel, la actuación no puede estar a más de 250 m de recorrido. Son condicionantes que derivan directamente del PTET.

Se ajusta la redacción.

- En su punto 7.d. debe aclararse si también le es de aplicación a los asentamientos.

La Norma 13.4.f) del PTET es NAD que establece unas condiciones de relación de las actuaciones alojativas con el viario que les da acceso, sin que intervenga la categoría del suelo.

El artículo P50.7 recoge esa norma del PTET y establece que el tercer y cuarto nivel del PGO es el tercer nivel del PTET. Se consideran que el precepto no ofrece dudas y está de acuerdo con el mandato del PTET.

- El Art. 59, Suelo Rústico de Asentamientos, en su punto 2.c, establece que las parcelas constituyen UAE aunque linden con espacios libres: si está ejecutado contradiciendo el PTOT, pues debe dar a una vía estructurante con frente mínimo de 12 metros.

El PTET determina en la Norma 17.3.a) que las parcelas darán a viario estructurante, en otro caso se considerarán interiores, todo ello regulado en los puntos 3 y 4 de ese apartado.

Así se recoge en el artículo 59, en particular el párrafo 2.c dice que "Una parcela no constituye UAE cuando lince con espacios libres o viario previstos en la ordenación y que no estén ejecutados".

Esto no se contradice con el hecho de que si no da a viario tenga otras condiciones urbanísticas (superficie mínima el doble, no poder segregarse). Se considera aclarado.

- En el punto 4.b, se debe cumplir lo establecido de que tanto la parcela segregada como la restante, debe tener un frente mínimo a viario estructurante de 15 m, así mismo deberá justificar la no aplicación de la limitación EA en parcelas en asentamientos rurales menores de 750 m².

Subsanado el artículo 59.4.b en cuanto a frentes mínimos para segregarse. La previsión de espacio EA podrá ser justificadamente modificada por el planeamiento urbanístico, tal como permite la Norma 17.3.a).6. Se ha dispuesto que las parcelas menores de 750 m² no deben tener esa exigencia, razonado en base a la pequeñez de espacio que al efecto resulta, y que va adquiriendo cierta entidad a partir de esa superficie.

- En su punto 4.d, se debe aclarar a qué otra situación se refiere y con qué condiciones, referidas a la parcela mínima en esos asentamientos. Asimismo, deberá adaptar los usos admitidos en las plantas bajas a la Directriz 63.e.

Se ha modificado el apartado 4.) de acuerdo a lo requerido.

- En el Art. 59.5, Condiciones Específicas en los Asentamientos Agrícolas, se deberá aclarar si las granjas, almacenes, uso turístico, etc., están incluidos en la superficie edificable máxima admitida.

Se ha modificado el artículo 59.5) de acuerdo a lo requerido, aclarando la coexistencia entre usos.

- En el Art. P 63, Modificación de Uso, en su punto 2, Referencia al Usos Turístico, se deberá dejar claro que pasaría con el exceso de edificabilidad consolidada cuando se cambia el uso turístico a otro con menor edificabilidad.

Se ha modificado el artículo 63.2) de acuerdo a lo requerido, aclarando la coexistencia entre usos.

- ➔ En la Disposición Transitoria Segunda, sobre Regulación Urbanística de Usos y Edificación, en su punto 1. admite que "el volumen edificado podrá tener dos plantas de altura, admitiéndose dependencias en la cubierta, que sean complementarias del uso principal del conjunto sin que ello signifique una tercera planta". Dado que en el Suelo Rústico de Asentamiento, no se admiten sino dos plantas, y no se admiten edificaciones en la cubierta, esto sería una reserva de dispensación para unas edificaciones alegales.

Se mejora la redacción. No existe contradicción ni dispensa, puesto que de forma general (art P29 y P30) se admiten construcciones e instalaciones en la cubierta, sin que ello signifique una tercera planta.

11 La DT segunda constituye una normativa excepcional exclusivamente para usos y construcciones existentes. Se ha reforzado la redacción para dejar claro que no es de aplicación a nuevas construcciones o ampliaciones. No hay contradicción con la normativa general, pues ésta es para lo nuevo, y esta normativa transitoria opera sobre lo existente, dos normativas que no se interfieren, sin que ello origine una situación de dispensa.

En el Fichero de Ámbitos y Sectores.

- ➔ Se debe establecer en cada ficha de los suelos Urbanizables Sectorizados No Ordenados el porcentaje de VPO que se le asigna.



Se ha establecido.

12. Lo requerido, de corrección de porcentajes en cuadro, se subsana al completar las fichas del Anexo 1 de la normativa pormenorizada.

→ En los ficheros de todos los suelos ordenados debe venir la superficie de cada espacio libre, así como el número de viviendas y de habitantes previstos en cada uno de ellos.

13 29.1 Lo requerido se subsana al completar las fichas del Anexo 1 de la normativa pormenorizada.

Se deben dar directrices para el paso a los suelos edificables colindantes con las zonas verdes a través de las mismas.

→ Con carácter general el contabilizar las VPO como dotación pública a los efectos del cómputo de los estándares en los suelos urbanizables sectorizados ordenados y urbanos no consolidados. los sectores afectados tienen mas habitantes y menos dotaciones, es decir, son deficitarias.

Con carácter general las parcelas de equipamiento y dotaciones para contabilizar a los efectos del punto anterior deben de ser independientes y no formar parte de otras parcelas.

Se ha añadido cuadro a los artículos P40 y E18, respectivamente de la normativa pormenorizada y la estructural. Además se recoge en las fichas del Anexo 1.

Respecto de las zonas verdes, se añade cláusula de salvaguarda de los espacios libres en el artículo P12 de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada.

Se ha corregido errores en fichas de VPP, en relación con las que tienen carácter dotacional.

Los equipamientos y dotaciones computables disponen de parcelas independientes.

Se consideran subsanados todos los puntos.

13 29.3 Se refiere al sector G1S6 en cuanto al cómputo de comercial en parcela única, donde se aprecia error formal en la designación de las parcelas comerciales en la ficha. Subsana en la ficha correspondiente del Anexo1 de la normativa pormenorizada, también en la correspondiente del Anexo de viabilidad de ámbitos y sectores del PA y EEF.

→ En el ámbito G1A1, se debe corregir la carátula, pues el suelo no es ordenado residencial, sino ordenado turístico. Al ser ordenado se debe definir qué tipología de edificación abierta le corresponde para el cálculo del Ku, asimismo, se debe contabilizar las edificabilidades a conservar de las edificaciones existentes.

Se ha solucionado en la ficha G1A1.

13 30.1, 30.2 y 30.3 Se ha corregido el rótulo como suelo urbano no consolidado turístico. El coeficiente de homogenización de uso y tipología está correctamente asignado a la tipología hotelera abierta: valor 2.

Se han contabilizado las edificaciones protegidas. Todo ello está subsana en la ficha correspondiente del Anexo1 de la normativa pormenorizada.

- En el ámbito G1A5, la edificabilidad del R1 Residencial Abierta en Bloque de VPP, al ser dotacional no cuenta como m2 edificables para el cálculo del aprovechamiento, por lo que deberá subsanar esta deficiencia.

Se ha corregido la ficha G1A5.

- El sector G1S5, está dividido en tres UA, las mismas deben estar equilibradas y no diferir del 15% entre ellas. Al ser el Suelo Ordenado las UA en que se divide, deben tener sus fichas independientes con el cumplimiento de los estándares de cada una de ellas. Además, deben contener la ordenación completa y detallada a nivel de Plan Parcial y establecer el sistema de ejecución de cada una de ellas.

En el título D1, apartado 2.2 (ASPECTOS NUMÉRICOS Y DE VIABILIDAD DE ÁMBITOS Y SECTORES), por razones de viabilidad técnica y económica según prevé el artículo 23.6 del RGEF, se expone el equilibrio entre unidades.

Las fichas de cada unidad de actuación se han dispuesto independientes para cada una en el fichero de ámbitos y sectores que figura como anexo al documento de viabilidad (PA y EEF).

13 32.1 Se ha establecido una sola unidad de actuación en el sector G1S5, resolviendo el tema del equilibrio entre unidades.

32.2 En todos los ámbitos y sectores ordenados se establecen los puntos de conexión de los servicios.

32.3 Asimismo también se ha señalado el sistema de ejecución.

- En el sector G1S8 Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial hay una parcela para uso residencial de VPO con una edificabilidad de 8.483.238 m2. Este suelo residencial debe de cumplir con los estándares establecidos para este tipo de suelo, es decir, 40 m2 por cada 100 m2 edificables. La dotación y equipamiento deben de venir en parcelas independientes y no formar parte de otras parcelas y deben de tener una trama que los diferencie. Sería conveniente establecer donde se ubican el 20% de parcelas menores de 300 m2 de acuerdo a la Ley de medidas



urgentes. Se debe de regular la normativa que permita el paso a través de los espacios libres longitudinales a las parcelas edificables colindantes.

Se ha solucionado los aspectos de VPP y de estándares.

Respecto de las zonas verdes, como ya se ha dicho, se da explicación en el artículo P12.

El proyecto de reparcelación conformará un estado parcelario que de respuesta a las necesidades de la implantación comercial/industrial, a este respecto la exigencia del art. 7 de la Ley de Medidas 6/2009 no resulta de aplicación a tenor de la DT única, aplicable a este PGO.

- En el ámbito G2A1 la edificabilidad del R1 Residencial Abierta en Bloque de VPP, al ser dotacional no cuenta como m2 edificables para el cálculo del aprovechamiento.

Está subsanado en dicha ficha.

- En el ámbito G2A2 "Suelo Urbano No Consolidado Ordenado" el espacio libre es un parque lineal. Se debe de establecer normativa para el paso a través del espacio libre a las parcelas edificables colindantes. Debe de grafarse los accesos a las parcelas industriales y comerciales al ser el suelo ordenado.

Se ha modificado el diseño de este espacio libre lineal, estableciendo determinados accesos rodados a las parcelas, y en estos casos el suelo no se ha computado como espacio libre, sino que forma parte del sistema viario.

Se considera subsanado.

- En el sector G2S2, la edificabilidad del R1 Residencial Abierta en Bloque de VPP, al ser dotacional no cuenta como m2 edificables para el cálculo del aprovechamiento.

Está subsanado en dicha ficha.

- El suelo urbanizable no sectorizado diferido no puede contener parámetros edificatorios.

Está subsanado.

- ➔ El sector G3S1 de Puerto de Naos debe de justificar el nº de residentes propuestos en base a los residentes que sobren del suelo urbano colindante y poner en la ficha el nº máximo de residentes y viviendas. Las unidades de actuación en que se divide éste ámbito deben de estar compensadas entre sí, deben estar equilibradas y no diferir del 15% entre ellas. Al ser el Suelo Ordenado las UA en que se divide, deben tener sus fichas independientes con el cumplimiento de los estándares de cada una de ellas. Además, deben contener la ordenación completa y detallada a nivel de Plan Parcial y establecer el sistema de ejecución de cada una de ellas.

El cumplimiento de los estándares previstos en el artículo 36 del TROTEN es global para el ámbito o sector, tal como se desprende del propio precepto, sin perjuicio de que la ejecución sea por partes (unidades de actuación). Los aspectos de equilibrio ya han sido comentados anteriormente, y se explican en el título D1, apartado 2.2 y según prevé el artículo 23.6 del RGEP.

La ordenación se considera suficientemente detallada en relación con lo previsto en el RP, pues en el PGO se contiene en los planos de ordenación y en las fichas de la normativa, suficientes determinaciones para desarrollar el correspondiente Proyecto de Equidistribución y Proyecto de Urbanización.

13 38.1 La cuestión de equilibrio residencial/turístico en el núcleo convencional NTE-1, también en relación con el informe del Cabildo, ha sido resuelta con la metodología y análisis que se expone en el apartado C4.1 de la Memoria de Ordenación, con las especificaciones que se recogen en la Normativa Pormenorizada. Ejercicio justificativo y determinaciones en la normativa que recogen claramente las posibilidades de implantación residencial, debiendo superarse la situación actual de déficit, específicamente se recoge en la DT tercera de la normativa pormenorizada, además en los artículos P10 y P43.

38.2 En cuanto a la compensación de unidades de este sector G3S1, se han reducido a dos UA, con lo que se consigue el equilibrio entre estas unidades.

38.3 En todos los ámbitos y sectores ordenados se establecen los puntos de conexión de los servicios.

38.4 Asimismo también se ha señalado el sistema de ejecución.

- Los Suelos Urbanos y Urbanizables ubicados dentro del Paisaje Protegido de El Remo, deberán de reflejar las determinaciones de ordenación urbanísticas establecidas por los instrumentos de ordenación que les dieron cobertura.

Así es, el PGO recoge la situación urbanística de Charco Verde tal como dispone el Plan Especial y Plan Parcial, en virtud de sentencias que consolidan su aprovechamiento.

El PGO no entra en la ordenación pormenorizada del núcleo urbano de El Remo, que deberá ser resuelta por el correspondiente Plan Especial del Paisaje Protegido.



RESPECTO ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE CANARIAS DE 21/12/2009

Además de lo expuesto, el Plan General de Ordenación deberá incorporar las determinaciones derivadas del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno del Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, que señala que todos los instrumentos de ordenación que deban ser aprobados definitivamente por la Administración autonómica contendrán la documentación exigible a los Planes Generales de Ordenación prevista en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de julio, con el contenido que detallan los artículos sucesivos, y el nivel de detalle y especialidad que corresponda a la concreta figura de planeamiento, con las precisiones que a continuación se indican:

- Memoria. Deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el plan cuando detecte que una determinación susceptible de generar indemnizaciones resulta impuesta por el carácter vinculante y prevalente de una determinación legal o de planeamiento de rango superior, en cuyo caso, se hará constar expresamente en la Memoria a qué Administración corresponde la posible responsabilidad patrimonial. Asimismo, si la determinación susceptible de generar responsabilidad se establece en base a intereses supramunicipales expresados en informes de otras Administraciones, corresponderá a éstas la asunción de dicha responsabilidad. La Memoria incorporará, en su caso, un anexo actualizado, explicativo de las modificaciones o alteraciones de las determinaciones urbanísticas que se produzcan con ocasión de la aprobación definitiva, determinando, cuando así proceda, si las mismas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios y la Administración responsable del pago de posibles indemnizaciones.
- Estudio Económico-Financiero. Cuando la Memoria del documento de planeamiento prevea la existencia de determinaciones urbanísticas susceptibles de generar posibles indemnizaciones, el Estudio Económico-Financiero valorará la cuantía estimada de las mismas, asignando expresamente las partidas o medios económicos propios previstos para el pago, en su caso, de las posibles indemnizaciones. Cuando la determinación urbanística que, en su caso, pueda generar derechos indemnizatorios derive de una exigencia vinculante de otra Administración, se hará constar expresamente, con la conformidad de la Administración que impone la determinación, la cuantía estimada en concepto de indemnización y las partidas o medios económicos de aquella Administración que servirá para afrontar, en su caso, los pagos correspondientes. Asimismo, el Estudio Económico-Financiero se actualizará cuando se introduzcan determinaciones urbanísticas que sean susceptibles de generar posibles indemnizaciones no contempladas con anterioridad, o derivadas de otras Administraciones distintas de las que formula el Plan. En todo caso, el órgano que apruebe definitivamente el instrumento de ordenación comprobará la constancia de las citadas determinaciones, así como de las cuantías propuestas y la asignación del pago a la Administración que corresponda. En los procedimientos bifásicos, la Administración que formule el instrumento deberá hacer constar su conformidad expresa con tales determinaciones.

A este respecto se incorpora una DA Segunda que recoge los requerimientos del Gobierno de Canarias en relación con derechos indemnizatorios por cambios de planeamiento. También la DA Tercera refuerza que el programa de actuaciones del Plan no obliga a los agentes inversores señalados para cada proyecto, no genera obligaciones para dichos agentes.

Se requiere incidir expresamente en que el deber de indemnizar corresponde a la administración municipal, lo cual se corrige en dicha DA segunda.

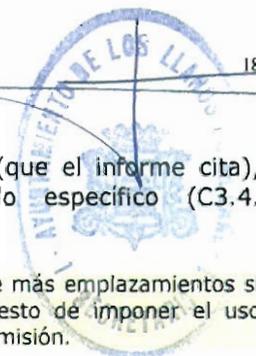
→ RESPECTO AL CONTENIDO DE LOS INFORMES SECTORIALES.

Deberán subsanarse las observaciones formuladas por las administraciones que a continuación se enumeran y que deriven de cuestiones de legalidad:

2. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, de 11 de junio de 2010.

El informe hace una serie de consideraciones que en realidad no desvelan los posibles incumplimientos del PGO respecto de la normativa específica. Los objetivos y criterios de actuación no vinculan al plan, sin perjuicio de su toma en consideración si procede. No obstante se ha



modificado la redacción del artículo P17 de la ordenación pormenorizada (que el informe cita), además de incorporar en la Memoria de Ordenación un apartado específico (C3.4. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICIONES).

Se ha completado la redacción del artículo P17 en el sentido de añadir la previsión de más emplazamientos si fueran necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio en el supuesto de imponer el uso compartido de instalaciones que conllevara la reducción de los niveles de potencia de emisión.

3. INFORME del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.

- Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente, de 27 de mayo de 2010

Se ha completado las redacciones de los artículos P55 y E13 de la normativa del PGO. También el artículo E28 referido al Parque Marítimo.

Respecto de la justificación requerida en el artículo 30.1.b) de la LCO, fácilmente puede comprobarse que la densidad de edificación de la zona litoral es muy inferior a la media de los suelos urbanizables del municipio ($0,400 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,690 \text{ m}^2/\text{m}^2$), tal como se recoge en el apartado C4.1.2.2 (NÚCLEO CONVENCIONAL DE PUERTO DE NAOS-Espacio para el desarrollo) de la Memoria de Ordenación. En este mismo apartado se da explicación sobre el alcance competencial del plan general en la zona de Charco verde y El Remo.

4. INFORME DEL CABILDO INSULAR

- Informe del Cabildo Insular de La Palma, de 16 de julio de 2010, salvo los reparos señalados a continuación, por entenderse subsanados por la Ponencia Técnica:
 - La conclusión 6.1.15; al considerar la Ponencia Técnica que es posible plantear el uso mixto residencial turístico dentro de un mismo sector.
 - Apartado 5.2.2.7. Recinto 60; al entender la Ponencia Técnica que el Acuerdo de la COTMAC de 18 de enero de 2008 (interpretación jurídica en aplicación de normas 6 y 12 del PTET) se hace extensivo a los suelos urbanizables industriales.

Análisis de la Norma 6 del PTET:

5.2.2.2 Conclusiones a UTH-1, afecciones:

- RAR-J01 a Z113002.** Se incorpora en RPN.
- RPA-3.30 a Z114005.** Se incorpora en RPP.

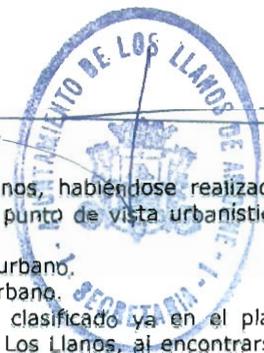
5.2.2.4 Conclusiones a UTH-2, afecciones:

- RAA-4.9 a Z121005.** Se incorpora una parte importante en RPP-2.5, que abarca más que el área remarcada al sur, otra parte cumple por existencia de viviendas y pasa a RAR-T14.
- RAR-M02 a Z114005.** Está junto a la zona anterior, con vivienda. El área está estructurada en base al viario y esas viviendas extremas, la zona intersticial dispone de espacios libres para el RAR. El interés geomorfológico está al sur de la zona (RPP-2.5), el lugar no responde a esos valores por la alteración (pista, extracciones) de su geomorfología, irrecuperable.
- RAA-4.8 a Z121006.** Se ha incorporado en la unidad RPP-2.5.

5.2.2.6 Conclusiones a UTH-3, afecciones:

- RAA-5.1 a Z131002.** Se realiza ajuste por el parcelario. En cualquier caso también en RAA se garantizan los valores agrarios a preservar.
- SUSO-R-G3S1 a Z132005.** No existen valores naturales y en el presente los valores económicos derivados de la agricultura platanera son escasos, además por el abandono de parte del área. El sector G3S1 tiene un papel estructurante para el núcleo actual de Puerto de Naos, vital para que al núcleo se le incorpore piezas urbanas cualificadas (otras tipologías edificatorias, dotaciones, equipamientos e importantes espacios libres). En este caso el terreno indicado es para equipamiento del área hoy con carencia (gasolinera), además que estructuralmente es la pieza de borde que cierra con el barranco de Los Hombres. Desde el punto de vista del PGO hay un interés general que puede imponerse sobre los escasos valores del concreto terreno.
- RAA-4.1 a Z132006.** Se soluciona en el sentido del informe. La parte sin vivienda pasa a RPA-2.17.
- RAA-4.1 a Z132006.** Una parte se deja porque forma parte de las parcelas con construcciones. La otra queda absorbida por RPA-2.18.
- RAA-2 a Z132006.** La afección más al poniente está justificada por existencia de construcción (ampliación de almacén de plátanos), aunque a su vez se incorpora parte en RPA-2.14. La pequeña afección más al naciente es un residual de parcela que debe incorporarse en RAA para que éste se apoye en la vía de circunvalación.

La nueva corrección requerida ha consistido en pasar a la categoría RPA-2.14 la parte del RAA-2 que se encontraba en UTH-3.



- 15 **RAA-3.1 a Z132006.** Zona fuera de UTH-4 junto a la balsa de Dos Pinos, habiéndose realizado importantes ajustes en relación con lo pedido en el informe, cumpliendo desde el punto de vista urbanístico como RAA.
- 21 **SUC-R2 a Z132006.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 22 **SUC-Q a Z132006.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 29 **SUSNO-R-G1S1 a Z132012.** Constituye un sector de suelo urbanizable, clasificado ya en el plan vigente, y que ésta revisión recoge por formar parte de la estructura del casco de Los Llanos, al encontrarse totalmente rodeada por trama urbana, siendo además, como el plan demuestra, un sector básico para el desarrollo del modelo previsto. El acompañamiento de la puesta en el mercado del suelo necesario se ha expuesto en el apartado D2.2 (DESARROLLO Y VIABILIDAD). Es evidente que hay un interés general para este desarrollo que se sobrepone al valor residual agrario que hoy pervive.
- 30 **SUNCO-G1A5 a Z132012.** Parte que la COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 31 **SUC-R1.** Parte que la COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.

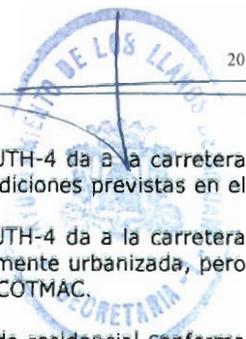
32 **SUSNO-R-G1S2 a Z132013.** Idéntica justificación que G3S1.

La cita como justificación de la clasificación de este sector G3S1 es un error. Puesto que la identidad justificativa está con el anterior punto 29, sector G1S1.
La justificación de los suelos urbanizables también se recoge en el apartado C1.5 de la Memoria de Ordenación.

- 33 **SUC-R1 a Z132013.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 34 **SUC-R1 a Z132015.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 35 **SUC-R1 a Z132015.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 36 **SUC-R1 a Z132015.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 37 **SUC-R1 a Z132015.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 39 **SUC-R1 a Z132017.** La COTMAC ha considerado su clasificación como suelo urbano.
- 40 **RAR-BA1 a Z132018.** Dos espacios residuales de fincas que dan al camino Los Barros. Otra pequeña zona que da al camino Los Pulidos con varias viviendas. Está justificado urbanísticamente que tienen condiciones para la categoría de RAR, donde también puede pervivir pequeños espacios de naturaleza agraria.
- 41 **SUC-R1 a Z132018.** La COTMAC ha considerado correcta la clasificación del PGO.
- 42 **RAA-1.3 a Z132019.** Se resuelve en el sentido del informe, con incorporación en RPA-2.7.
- 43 **RAA-1.4 a Z132019.** Se resuelve según el informe, con incorporación de varias partes a RPA-2.7.
- 45 **RAA-1.2 a Z132021.** Se resuelve según el informe, con incorporación de varias partes a RPA-2.7.
- 46 **RAA-1.3 a Z132021.** Hay viviendas y tiene estructura de RAA, aunque se ha extraído parte de RAA-1.3 para RPA-2.7.
- 49 **RAA-5.2 a Z133001.** Hay viviendas que justifican el RAA, aunque se han realizado ajustes al parcelario.
- 51 **RAA-4.3 a Z133003.** La zona del nacimiento en parte es absorbida por el RPA-3.22. Más abajo (poniente) el RAA se separa del RAR-T03 y también se incorpora a RPA-3.22. Una pequeña zona del RAR se extiende para abarcar viviendas.
- 52 **RAA-4.2 a Z133005.** Se han realizado ajustes en la zona de encuentro con la nueva vía y con el camino Los Campitos. Aportaciones a RPA-3.17 y RPP-2.3.
- 53 **RAR-LG1 a Z133005.** Se sigue lo requerido en el informe, por valores agrarios se incorpora en RPA-3.17.
- 55 **RAA-3.3 a Z133006.** Se realiza ajuste importante separando el RAA-3.3 del I2, con incorporación al RPA-3.14.
- 56 **RAR-CP1 a Z133006.** Se ha realizado ajuste.
- 57 **SUC-U a Z133006.** El recinto clasificado (I2) es con rigor el que se ha aprobado y ejecutado. Ese pequeño desajuste nace de diferencias entre PGO en vigor y PTET. Es irrelevante y además cae en espacio libre del plan parcial, hoy suelo urbano.

5.2.2.7 Conclusiones a UTH-4, afecciones:

- 58 **SUC-R2 a Z104006.** Ese espacio de suelo urbano en UTH-4 da a una vía totalmente urbanizada, reuniendo las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.
- 59 **SUC-R1 a Z104012.** Ese espacio de suelo urbano en UTH-4 da a una vía totalmente urbanizada, reuniendo las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.
- 60 **SUSO-U-G1S8 a Z104012.** Se trata de un sector de suelo industrial/comercial que está muy estructurado con la trama existente, pieza urbana que resulta de mucho interés para resolver la necesidad de estos usos ante la colmatación de la calle Las Rosas y en parte la carretera de Puerto de Naos. Este acuerdo de COTMAC de 1/10/2010 ha interpretado la norma 6 y 12 del PTET de modo que debe extenderse a los suelos industriales, esto es, cabe la posibilidad que este suelo se justifique por un interés general prevalente sobre los valores agrarios de la zona. Lo que ya se ha argumentado, por la necesidad urbana de estos usos, que deben estar articulados con la trama que ya hoy dispone de esta calificación.
- 61 **SUC-R1 a Z104013.** Ese espacio de suelo urbano en UTH-4 da a una vía totalmente urbanizada, reuniendo las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC. La circunvalación ha servido de ruptura de la UTH-4 con el suelo urbano de Triana.
- 62 **SUC-R2 a Z104015.** Ese espacio de suelo urbano en UTH-4 da a una vía totalmente urbanizada, reuniendo las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.
- 63 **SUC-R2 a Z104015.** Ese espacio de suelo urbano en UTH-4 da a la carretera LP-213, aunque con algunas carencias para que esté totalmente urbanizada, reúne las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.
- 64 **SUC-R2 a Z104015.** Ese espacio de suelo urbano en UTH-4 da a la carretera LP-213, aunque con algunas carencias para que esté totalmente urbanizada, reúne las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.



65 SUNCO-Q-G2A2 a Z104015. Ese espacio de suelo urbano no consolidado en UTH-4 da a la carretera AP-213, con algunas carencias para que esté totalmente urbanizada, pero reúne las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.

66 SUNCO-R-G2A1 a Z104015. Ese espacio de suelo urbano no consolidado en UTH-4 da a la carretera AP-213 y nueva vía al naciente de La Laguna, con algunas carencias para que esté totalmente urbanizada, pero reúne las condiciones previstas en el art. 50 del TROTEN y así ha ido considerado por la COTMAC.

68 SUSNO-G2S1 a Z106001. Este sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial conforma un espacio vital para el desarrollo del núcleo, conformando así un espacio mejor estructurado que solo el núcleo actual. Aunque tenga cierta carga turística, es predominantemente residencial. Necesario para satisfacer una demanda real. En el apartado C4.1.2. de la Memoria de Ordenación se dan explicaciones al respecto y la cuantificación de la carga residencial.

Existía error en este requerimiento citando el SUSNO-G2S1, aunque se entendió a qué se refería.
Ver conclusiones del apartado 6.1.15.

69 SUSO-T a Z106001. Cuestión de la sectorización de este suelo litoral. La COTMAC de 1-10-2010 ha suspendido estos suelos respecto de la aprobación definitiva del Plan.

70 SUC-T y SUSO-T (Charco Verde) a Z106001. El PGO solamente recoge la situación actual de ese enclave, jurídicamente consolidada por sentencias, que confirman el estatuto de urbano consolidado (Charco Verde I) y de urbanizable (Charco Verde II).

El Plan Especial del Paisaje podrá reordenar urbanísticamente esa zona, es una cuestión en la que el PGO no puede entrar por competencia.

5.2.3 Análisis de la Norma 7 del PTET: recintos sin carga alojativa.

Se corrige error de admisión del uso turístico en recintos del PTET sin carga (cero rojo). A estos efectos el plano O-17 y el artículo 49.4.d) de la normativa urbanística pormenorizada.

5.2.4 Análisis de la Norma 10 del PTET (Modalidades turísticas y categorías de suelo):

Suelo urbano:

No hay objeciones salvo el SUNCO-G1A1, que se analizará más adelante en relación con la Norma 15.3 PTET.

Suelo urbanizable:

Se ha justificado la razón estructural del sector G3S1, con el cálculo justificativo de la carga residencial (apartado C4.1.2.2) de la Memoria de Ordenación). De conformidad con el acuerdo COTMAC de 1-10-2010.

Para los sectores G2S2, G2S3 y G2S4 está suspendida la aprobación definitiva.

Suelo rústico:

Se subsana respecto de RPN, se prohíbe el uso turístico con la reseña en matriz (Nt) transitorio hasta la definitiva categorización.

Se subsana respecto de RPC, se admite solamente en la modalidad/tipología de turismo rural.

Se subsana respecto de RPL, prohibiendo los campamentos de turismo en los suelos RPL-c y RPA afectados.

Se subsana respecto de RPP, prohibiendo la Casa Rural III. Recogido en el artículo P53. También se corrige la matriz de usos para prohibir TT2.9 y TT2.10.

Se subsana respecto de RP11+c, disponiendo el uso TT4.1 como provisional (V).

5.2.5 Análisis de la Norma 11 del PTET (Desarrollo de los núcleos convencionales):

Para los sectores G2S2, G2S3 y G2S4 está suspendida la aprobación definitiva.

5.2.6 Análisis de la Norma 12 del PTET (Determinaciones básicas sobre el paisaje):

Se subsana error de referencia en apartado del artículo P47 que da cumplimiento a la Norma 12.3 PTET, que pasa a ser P49.4.e).

5.2.7 Análisis de la Norma 13 del PTET (Estándares):

Respecto del suelo urbanizable, lo ya expresado del estado de suspensión de la aprobación definitiva, tal que en el procedimiento de tramitación de esa parte suspendida los servicios correspondientes informarán sobre la adecuación a la normativa vigente.

Respecto del suelo rústico: Del apartado 5.2.7.2.1 del informe que se comenta se desprende que hay que atenerse únicamente al límite del 50% de la población residencial, sin que proceda otras consideraciones que derivan del informe del servicio de turismo.

Se requiere modificar un aspecto formal de la memoria, aunque no se cuestiona aspectos del PGO en cuanto a la carga prevista en asentamientos tal como recoge la normativa.

5.2.8 Análisis de la Norma 14 del PTET (Sistema de usos):

5.2.8.1 Se han diferenciado las vías de nueva creación: en el plano de viario general O-4 (CATEGORIZACIÓN DEL SISTEMA) se diferencian las vías proyectadas en los niveles 1 y 2. En asentamiento de forma detallada puede verse el viario que se proyecta, planos O-15 y O-16.

PA1. Se subsana la admisión en la parte del RAA-3.1 que afecta a Z104015. Artículo P48.2.e).

PA2. Se subsanan afecciones en el artículo P48.2.e).

PA3 y AU12 se corrige la admisión sobre franja de Z113001. Artículos P48.2.1 y P52.

Se ha corregido la pequeña afección a Z121011.

En P56 se subsana en las afecciones a Z121007 y Z121008.

RPA 3.30 está corregido en la afección a UTH-1.



Se ha reducido el RAA-4.9 (RAA-4.10) y prohibido usos en RPP-2.5.

PA4. Se subsana, ver P48.2.g). Por mejor aprovechamiento del suelo en RAR se admite ocupación del 50%.

PA5. Se regulan tres tipos de acciones para preparar los terrenos para el cultivo, en artículos P48.2.a) y P56 y matriz de usos, se subsanan las restricciones para estos usos.

PA6. Se subsana en P48.2.d). También RPA-2.10 se integra en RPN-3.2.

FGI. En art. P48.2.h), art. P52 y matriz de usos se regulan las restricciones conforme a lo requerido, excluyendo todos los recintos que el informe requiere (II-III-V-VI).

EG. En art. P48.2.h), art. P52 y matriz de usos se regulan las restricciones conforme a lo requerido, excluyendo todos los recintos que el informe requiere (II-III-V-VI-VII).

ST5. En RPN-2.4 se ha limitado a las actuaciones relacionadas con el desarrollo del SDO-1. Resuelto en el artículo P52. En la matriz de usos se ha limitado (Nt) en RPA-1.1 (ahora RPN-2.5).

IO3. Referencia de todos los lugares de acondicionamiento litoral en artículo P48.8.

IO4-IO5. Se recogen todas las puntualizaciones realizadas. Limitaciones o prohibiciones en RPN2.4-RPP1.7-RPP1.9-RPP1.11-RPP2.5.

IO6. Prohibido el uso en RPP-1.7.

IO7. Aclarado el espacio de admisibilidad (21-22-23-31-32-33-34-4-5-6-9) por interpretación de COTMAC 1/10/2010, quedan resueltos los reparos.

IO9. IO9.1 y IO9.2 se prohíben en RPN2.4, salvo las previsiones del planeamiento del espacio protegido. Se subsana en el artículo P48.8.

IO10. Se aclara la implantación en P48.8 y P52. Las unidades donde se admite en la matriz de usos están en el espacio de admisibilidad 2.1-2.2-2.3-3.3-3.4 y 4.

IO11. Comentario en el análisis de la norma 20 y 21.

ST5 En el artículo P52.3.h).2 este uso se limita a la parte coincidente con la delimitación del SDO-1, integrados en los PATs que desarrollen las actuaciones hoteleras. También para los usos IO4-IO5-IO6. Para el uso IO10 también queda condicionado en el artículo P52.3.h).3.

5.2.8 Análisis de la Norma 15 del PTET (Compatibilidad del uso residencial y turístico):

Ya se ha expuesto el razonamiento del sector G3S1, con justificación de la carga residencial conjunta con el núcleo urbano de Puerto de Naos. A este respecto el apartado C4.1.2. de la Memoria de Ordenación.

Respecto del ámbito G1A1, que se cuestiona la posibilidad de calificar como turístico alojativo una parcela de dicho ámbito, y que por ser esta edificabilidad la predominante el ámbito sería de uso turístico, tal que al tenor de lo recogido en la norma 6.2.f del PTET podría en principio parecer que se enfrenta con el precepto (NAD). Para ello hay que razonar lo siguiente: no es el uso global turístico el asignado a ese suelo urbano no consolidado, sino que el suelo está emplazado en el núcleo de Los Llanos, que tiene uso global residencial, tal como se recoge en el plano P8 (USOS GLOBALES Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES). Aunque ese sí sería el precepto que invalida la posibilidad de convertir un núcleo UTH5 en turístico, alterando el inicial uso global residencial. También es la norma 15.3.c) del PTET la que tiene que ver con la calificación sobre ámbitos o sectores. Pero hay que acudir al plano de ordenación: S-5.2 (EL SISTEMA DE NÚCLEOS-CALIFICACIÓN RESIDENCIAL TURÍSTICO) que recoge el emplazamiento como *uso mixto-residencial con turismo limitado*; plano de ordenación cuya validez está en que presenta una *foto* del estado inicial para la aplicación de los preceptos del PTET, con definición de las envolventes de las UTH5, de ahí el párrafo *"no se podrá desarrollar el uso mixto en los nuevos espacios urbanos que el planeamiento urbanístico recoja como ámbitos de suelo urbano no consolidado residencial o sectores de suelo urbanizable residencial"*. Encaja y tiene lógica que a partir de esa primera constatación en la que se apoya el PTET, las calificación turística en los núcleos urbanos residenciales deba estar sujeta a limitaciones, cual es la de impedir que se amplíen las estructuras urbanas con el uso de turismo, pues para ello están los núcleos previstos como espacios convencionales para el turismo.

Por otra parte nada obsta para que en ese emplazamiento y en todo el núcleo de Los Llanos, a posteriori la calificación global residencial sea desplazada por el uso pormenorizado de turismo, como en realidad sucederá en la práctica. El límite para estos núcleos opera en el PTET solamente con la carga máxima y con la limitación conjunta de los UTH5 de la isla de un 15% de la carga insular (3825 plazas).

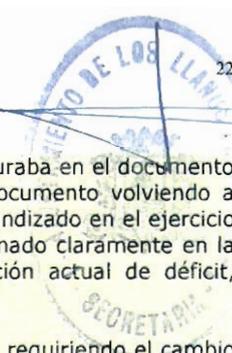
Por lo expuesto, no se conculca los preceptos del PTET, sino que la calificación asignada a esa parcela en ese pequeño ámbito SUNCO por el PGO, resulta procedente.

El propio informe dice en 5.2.9.2, que se prohíba el uso turístico fuera de los ámbitos de compatibilidad del plano S-5.2 del PTET. A este respecto se ha prohibido en: G1A2, G1A5, G1S1, G1S2, G2S3, G1S5, G1S7 y G1S8.

Se ha reforzado en el artículo P43 la inadmisión del uso turístico en el núcleo de La Laguna, sin perjuicio que para todo el municipio rige el plano O-19 de la ordenación pormenorizada donde queda claro el espacio territorial que está impedido para el uso de turismo alojativo.

Los núcleos de Todoque y Tajuya, aunque son UTH-5 del PTET, el PGO los categoriza como suelo rústico de asentamiento rural. Se ha inadmitido el uso en el RAR-T04 (Todoque) y resulta permitido en el RAR-TJ4 (Tajuya).

6.1.15 El PTET exige en la norma 15 que la población residente no sobrepase el 30% de los alojamientos asignados, en todo el ámbito del NTE-1. Se había entendido (documento presentado para la aprobación definitiva) que el cumplimiento de este parámetro podría quedar comprobado con la relación de habitantes empadronados en el núcleo. Los informes urbanísticos al respecto conducen a un cálculo de los habitantes en relación con las parcelas calificadas como residencial, por tanto basado en la propuesta de ordenación. Sin perjuicio de que pueda discutirse si realmente esa es la constatación que pide el PTET, se entendió que el cumplimiento de la observación según acuerdo de COTMAC de 1 de octubre de 2010, podría estar resuelto con la calificación de residencial (urbano y urbanizable ordenado) de lo estrictamente necesario para satisfacer el 30% de los alojamientos asignados (3879), es decir el suelo residencial necesario para 1164 habitantes.



Al considerar el informe la falta de habilitación para alterar la calificación turística que figuraba en el documento del PGO sometido a aprobación definitiva en la citada COTMAC, se ha corregido el documento volviendo a quedar granado según se presentó para su aprobación definitiva, no obstante se ha profundizado en el ejercicio justificativo recogido en el apartado C4.1 de la Memoria de Ordenación y se ha determinado claramente en la normativa las posibilidades de implantación residencial, debiendo superarse la situación actual de déficit, específicamente se recoge en la DT tercera de la normativa pormenorizada.

- 6.1.16 Referido al ámbito G1A1, se acepta la argumentación expuesta más arriba, requiriendo el cambio de calificación para el uso principal de residencial a turístico.
- 6.1.17 Para la constancia gráfica de la inadmisión del uso de turismo, se requiere colocar referencia al plano O-19, lo cual se cumplimenta en el artículo P10.
- 6.1.18 En el mismo sentido que el punto anterior, la referencia al plano O-19 para suelos urbanizables se cumplimenta en el artículo P10.
- 6.1.19 Se cumplimenta el requerimiento de incorporar al artículo P43.3 referencia a los planos O-18.

5.2.10 Análisis de la Norma 17 del PTET (Condiciones de actuación en el espacio rústico):
Se corrige las expresiones de capacidad límite en los cuadros del artículo P59.6. No se admite la introducción del uso de turismo en los asentamientos (se corrige error) RAR-TRI, RAR-ROS y RAR-T04, aunque en este último caso para no dejar fuera de ordenación a plazas existentes, se admite el mantenimiento (P59.4.d).

En los planos de ordenación se recogen las vías de nueva creación en asentamientos (O-15 y O-16). Se corrige la situación de Hermosilla como único asentamiento, RAR-HER. Se reconfigura PDR-2 y PDR-1 para el cumplimiento de parámetros mínimos. Se reconfigura CP1 y cumple 3 viv/ha. En la página 81 de la Memoria de Ordenación se expresa el límite normativo al 2018, pero ha parecido conveniente tener cierta aproximación a mayor horizonte, pues aunque se aumente la incertidumbre se visualiza lo que ocurre con el modelo previsto. En la normativa obviamente ese horizonte no tiene sentido. En el artículo P59.5 se subsana, completando y mejorando redacción, lo relativo a parcelaciones en RAA.

- 6.1.22 Se ha corregido error de plazas en varios RAA por exceder del 50% de la población.
- 6.1.23 Se ha corregido el error de plazas en LG5 al no estar permitido el uso de turismo, a su vez se señala tal prohibición en el plano O-19.
- 6.1.27 El asentamiento RAR-CP1 ha absorbido al anterior TJ2, equilibrándose así la densidad y superando el valor de 3 viv/ha.
- 6.1.29 En relación con la capacidad límite de carga para los asentamientos el PGO hace referencia a un horizonte lejano (año 2050), lo cual contribuye a la mejor visualización de escenarios más cercanos, los que son alcanzables por la planificación del PGO. Queda como una referencia meramente orientativa en la memoria de ordenación. También se atiende a que lo sustancial en la normativa debe ser las columnas referidas a las capacidades límite en cuanto a vivienda o turismo, no tanto las viviendas existentes o nuevas, cuya suma en cualquier caso daría aquél valor, y que deben quedar en la Memoria de Ordenación para acudir cuando proceda.

5.2.11 Análisis de la Norma 18 del PTET (Normas generales de edificación en suelo rústico):
En lo referente a la altura de las edificaciones en suelo rústico, se ha reforzado que la situación con DOS plantas tendrá que estar en los supuestos de excepción de la Norma 18.1.a).2. del PTET. Se exige en el artículo P47 de la normativa urbanística pormenorizada.

5.2.12 Análisis de la Norma 20 del PTET (Sistema territorial de equipamiento turístico):
En lo referente a la Norma 20.2, en el apartado C4.1.5.2 de la Memoria de Ordenación, se dice que el PGO no establece directamente condiciones para el desarrollo del equipamiento, sino que da un marco de condiciones complementarias por las que se deberán regir los Proyectos de Actuación Territorial (PAT), a desarrollar en el ámbito previsto en el PTET para la realización de un Sistema Deportivo y de Ocio en el que se integre un Campo de Golf y varias unidades hoteleras. Con esta condición se recoge en el artículo E27 (SISTEMA DEPORTIVO Y DE OCIO) de la normativa estructural.

Se ha completado las condiciones urbanísticas para el desarrollo del plan especial, en el artículo E28 (EQUIPAMIENTOS MARÍTIMOS. PUERTO DEPORTIVO) de la normativa estructural.

5.2.13 Análisis de la Norma 21 del PTET (Equipamientos con nivel estructurante local):
En lo referente a lugares de baño, el enclave de Murgas quedará absorbido por el Puerto Deportivo, y el de Bayana se ha recogido en P48.8 como un acondicionamiento ligero de borde litoral.

5.3.1 Consideraciones derivadas del informe del Servicio de Infraestructuras.
En lo referente a las nuevas propuestas viarias, se encuentran suficientemente justificadas en el Plan, formando parte del proceso de evaluación ambiental, estando recogidas en la Memoria Ambiental aprobada.



Ha formado parte de los objetivos del Plan, no interferir en los niveles de servicio del viario general, con accesos desde el viario secundario o desde los núcleos urbanos. Ningún suelo urbanizable conecta directamente con el viario LP (viario de interés regional). Se ha procurado establecer franjas ajardinadas a modo de filtros verdes entre carretera y espacio edificable, principalmente en el eje de LP-213. El retranqueo mínimo de ocho metros se exige en el artículo P47. La línea límite de edificación está reflejada en los planos de ordenación.

6.2.4 Se requiere una distancia de 8,00 m para cerramientos o edificaciones en suelo urbano o urbanizable lindante con las vías del Cabildo (LP-211, LP-213 y LP-215), a estos efectos se añade párrafo 4º al artículo E10 (PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES).

6.2.6 Se corrige lo expresado en el artículo P47.9.f, en el sentido de que las construcciones tendrán una distancia mínima a la vía de 12,00 metros, pero los cerramientos podrán situarse a 3,00 metros.

5.3.2 Consideraciones derivadas del informe del Servicio de Agricultura, Ganadería y Pesca.

Este informe es idéntico al emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación. Dirección General de Desarrollo Rural. Ha sido visto este argumentario en la Memoria Ambiental del Plan. No ha lugar a rebatir los desajustes conceptuales y errores materiales en que el informe incurre.

El propio Servicio de Planificación e Industria ha tratado de sintetizar los reparos, en base a lo cual se tiene lo siguiente:

En cuanto a un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana y la cuestión sobre la Superficie Agraria Útil, se cumplimenta con prolija explicación en el apartado C4.2 (EL MEDIO AGRARIO) de la Memoria de Ordenación.

No se tienen datos de la existencia de 18 explotaciones ganaderas en RAR. Pero como puede comprobarse en la matriz de usos, las explotaciones EG tienen cabida para su mantenimiento en al menos 18 asentamientos rurales. Siendo por otra parte una situación singular dentro de un espacio mayormente destinado a vivienda.

Se ha ajustado los asentamientos agrícolas al cumplimiento estricto de las exigencias legales.

5.3.3 Consideraciones derivadas del informe del Servicio de Turismo.

No hay actuaciones turísticas en RPN, aunque a este respecto habrá que estar a la nueva redacción del artículo 67.6 del TROTEN.

Cuestionar a estas alturas que el instrumento para desarrollar el SDO-1 no pueda ser un PAT, no parece muy fundado, pues sabemos que nace de la singularidad creada por la Ley 6/2002, que se sobrepone en ese aspecto al TROTEN. Esta cuestión viene a estar reforzada en el apartado 2 de la DA primera de la Ley 6/2002 (modificada por la Ley 6/2009). No ha lugar.

Se ha cambiado a uso provisional (V) el CQ13 (restauración). No obstante el informe no ha tenido en cuenta lo previsto en los artículos 62-ter. (Proyectos de Actuación Territorial) y 67 del TROTEN.

6.4.1 Se ha corregido error respecto de la habilitación del uso TT1 en el artículo P49.4.d).

5.3.4.1 Acondicionamiento y recuperación medioambiental del tubo volcánico de Todoque.

Se ha trasladado el inicial emplazamiento para la actuación IO5.1 "Centro Interpretación Cavidades Volcánicas" a otra ubicación más al poniente, dentro de la misma unidad RPP-1.7.

6.5 Se han corregido parámetros en la ficha correspondiente del Anexo 3 de la normativa.

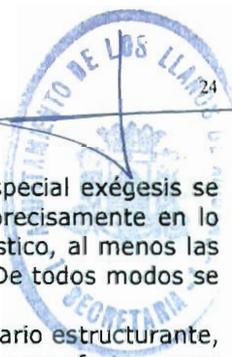
5.3.4.2 Diversas cuestiones en suelo rústico.

-- Se cuestiona la legalidad del cuadro que figura en el artículo E10.1, respecto de la protección de la red viaria. Revisado a la luz de la Ley 9/1991 de carreteras de Canarias, se encuentra ajustado a las magnitudes que esa legislación sectorial dispone (LCC y RCC). No se aprecia que el artículo sea contrario a la norma, cuando lo que expresa es la transcripción gráfica de lo exigido de forma textual.

6.6 Se ha modificado el cuadro del artículo E10 para mayor claridad en la aplicación de la LCC y RCC.

-- El artículo E16 ha sido ajustado en su redacción y da respuesta a lo informado. También viene al caso la definición del uso residencial en el artículo P9, además tiene conexión en el aspecto patrimonial el artículo P48.5.d) que trata del uso de vivienda en suelo rústico y que fomenta la rehabilitación del bien, pero no la transformación a vivienda si no dispone de esa caracterización tipológica.

-- No resulta ajustado a derecho la exigencia de que las "alternativas para la generación energética" desarrolladas en el artículo E26 no tengan cabida en suelo rústico de protección



ambiental, pues a contrario hay que citar los preceptos de los que sin hacer especial exégesis se recoge en que es posible, artículos 63.1.a), 62.ter.1 y 67.2.b) y 5.d). Porque precisamente en lo referido a plantas de biogás, más que justificado está que deben ir en suelo rústico, al menos las que usan como materia prima los elementos vegetales de nuestro medio rural. De todos modos se ha mejorado la redacción del artículo E26.2.c).

Se cuestiona las condiciones generales para construir en relación con el viario estructurante, ahora en el artículo P47.10.a). Se ha ajustado la redacción, que en cualquier caso no afecta a usos propios de suelo rústico, sino a instalaciones o construcciones no reguladas de forma particular. Precisamente resulta prioritario que se ubiquen las construcciones en la proximidad del viario estructurante para minimizar afecciones al medio agrario o paisajístico, aunque pudieran estar justificadas otras soluciones.

-- Se entiende que un Plan se debe ajustar a lo vigente en el momento, y puede ser discutible si se recoge de forma expresa una norma vigente (p.e. del PTET) o se realiza remisión al instrumento. Nada obsta para que el Plan Insular establezca la ordenación y régimen de aplicación que estime oportuno y esté en su competencia, pero hasta que no entre en vigor hacer referencia a instrumento futuro no es de rigor, puesto que tampoco es sabida la forma gradual o inmediata en que sus determinaciones se superpongan a otras existentes. Esto viene a colación a la referencia al artículo P47 respecto a usos y actividades en Zona 0 y UTH1 según norma 12 del PTET.

-- El artículo ahora P48.1.d) es un enunciado que transcribe el 67.5 del TROTEN, porque las distintas actuaciones posibles ya tienen regulación particularizada en las normas del Plan.

-- El art. P48.2.c) se modifica para mejora de la regulación de usos, compatibilidad y evitar contradicciones. También se ajusta el art. P47.5.

-- Se corrige el artículo P48.2.d) para mejorar la redacción, en el tema de vallados y materiales. Que el alambre espinoso sea *enormemente perjudicial para los animales y las personas* es una mera opinión no contrastada, sin amparo legal, entre otras porque se ha usado durante centurias y se sigue usando con plena legalidad. En cualquier caso, como bien se puede entender, el objetivo es funcional y ambiental.

-- La finca tiene un significado amplio, que se puede identificar con parcela agraria, finca registral, predio, etc., el propio artículo 63 del TROTEN para el uso indicado de cuarto de aperos PA3, que no se cita, da un soporte territorial que denomina parcela. En rigor hasta el texto legal se contradice, pues el anexo de conceptos del TROTEN distingue el significado y aplicación de *parcela*, *finca* y *unidad apta para la edificación*, esta última tan poco afortunada para ser usada que se sigue con "parcela" sea cual fuere la clase de suelo. El plan también cae en el uso indistinto de ese conjunto de términos, aunque no da lugar a duda alguna. Es más, el uso del término "parcela" cuando se está en normativa de suelo rústico tiene común acogida que equivale en principio a UAE.

-- Se cuestiona la admisión genérica de PA3 en RAR, a lo que hay que contraponer que teniendo cabida una multiplicidad de usos y construcciones en RAR, no parece dañino la pequeñez del cuarto de aperos, pero es que además hay que tener en cuenta que numerosas parcelas en RAR disponen de resto de finca rústica en otras categorías, con necesidad de pequeño cuarto. No se ve argumento legal que impida tal determinación.

-- Respecto de la regulación de usos en suelo rústico, se ha mejorado notablemente en relación con lo indicado.

6.6 Se ha prohibido el uso IQ17 (energía fotovoltaica) en las categorías de protección ambiental. Está admitido en el RPI-4.4 compatible con RPP-2.5, por ser un espacio degradado para el que estas instalaciones no alterarían valores ambientales y contribuirían a la recuperación del entorno.

Se refuerza la redacción del apartado P47.9 para expresar que su aplicación solo es en defecto de que no exista regulación de un concreto uso o construcción en los artículos siguientes.

Se ha establecido nuevo apartado (artículo 7.1.x) con la definición de área de movimiento.

Respecto de algunas cuestiones sobre los vallados, se ha completado la redacción del artículo P48.2.d).

5.3.4.3 Errores materiales y otros.

-- Se ha detectado errores en la fichas de ámbitos y sectores de la normativa pormenorizada que han sido subsanados.

-- Se ha modificado la redacción de los artículos E19-E20 y E21 para ser congruente con una sectorización del espacio litoral planteada desde el Plan.

-- En el plano de la ordenación pormenorizada O-2 se ha establecido con el debido grafismo el espacio correspondiente a la categoría de protección costera RPL-c, en situación compatible.

El plano O-2 "Nomenclatura y delimitación" tiene carácter instrumental para apreciar con mayor claridad las líneas de recintos en categorías exclusivas. El plano base para la clasificación y categorización en la ordenación



permenorizada es el O-1 "Clasificación y categorización específica", donde no cabe duda alguna del ámbito del recinto compatible RPL-c de suelo rústico de protección costera.

En efecto, faltan las columnas de la "clave" en las páginas 114 y 115, lo cual se ha subsanado.

Parte final del acuerdo de COTMAC de 1 de octubre de 2010:

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo **SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane respecto a los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico de la zona de Puerto Naos denominados G3S2, G3S3 y G3S4 y toda aquella Normativa relacionada, hasta tanto la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se pronuncie sobre la posibilidad de sectorizar, desde un Plan General de Ordenación, los suelos urbanizables no sectorizados con destino turístico.**

CUARTO. El plazo de subsanación del que dispone el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane es de dos meses, a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo.

QUINTO. Encomendar al Director General de Urbanismo, la facultad de comprobar que la subsanación se ha efectuado correctamente, previos informes técnico y jurídico. Una vez comprobada la subsanación, se procederá a la publicación del presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias.

SEXTO. El presente acuerdo será notificado al Cabildo de La Palma y al Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, encomendando a éste último, la notificación a los interesados de la contestación a las alegaciones presentadas, en el sentido propuesto por dicho Ayuntamiento, sin perjuicio de la suspensión acordada en el Dispositivo Tercero del presente acuerdo.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el Requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, modificado por Decreto 254/2003, de 2 de septiembre y por Decreto 234/2005, de 27 de diciembre.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio

Belén Díaz Elías

Secretaria de la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias