

Diligencia: La extiende yo el Secretario Accidental , para hacer constar que el presente documento de información Pública del Plan Parcial del ámbito de suelo sectorizado no ordenado NOROESTE, en San Isidro, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria de fecha 29/09/2022.

En Granadilla de Abona a la fecha de la firma del documento.

El Secretario Acctal.

T.R.
PLAN PARCIAL
NOROESTE

MEMORIA DE LA
INFORMACIÓN PÚBLICA

Marzo 2022

Promotor:

Ilustre Ayuntamiento de
Granadilla de abona

Ubicación:

San Isidro



Ilustre Ayuntamiento
Granadilla de Abona

DOCUMENTO URBANÍSTICO

EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto

EQUIPO TÉCNICO

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecta técnica

COLABORADORES

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento Informático
Conchy Franchy de Castro	Diseño gráfico

DOCUMENTO AMBIENTAL

Sociedad Canaria de Ecogestión, S.L. José Julián Naranjo Pérez	Biólogo
---	---------

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Servicios Locales Canarias, S.L.



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.

Paseo de Las Hortensias, nº 1 | CP 38330. Guamasa - La Laguna (S.C. Tenerife) | CIF B-76664093
Tfno. 922 639 647 - Fax 922 639 644 | estudio@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com

ÍNDICE

1. TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	1
2. INFORMES EMITIDOS EN EL TRÁMITE DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	3
2.1. INFORMES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (2006).....	3
2.2. INFORMES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL (2010).....	5
3. DICTAMEN DE 19 DE FEBRERO DE 2013 DE LA PONENCIA TÉCNICA OCCIDENTAL DE LA COTMAC.....	7
4. TRAMITACIÓN MUNICIPAL POSTERIOR AL DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL DE ABRIL'14	11
4.1. INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA DE FECHA 26 DE ENERO DE 2017.....	11
4.2. RESPUESTA RAZONADA Y DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL EQUIPO REDACTOR A REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA DE 3.12.2020	12
4.3. SUBSANACIONES AL DOCUMENTO A REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA DE	19
ANEXO: INFORME A LAS ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.....	21

1. TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Con fecha 6 de febrero de 2006, se presentó ante el Ayuntamiento el Plan Parcial Noroeste, aprobándose inicialmente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 3 de abril de 2006. Dicho acuerdo fue publicado, para la información pública, en el Boletín Oficial de la Provincia número 69 de fecha 8 de mayo de 2006 y en el periódico Diario de Avisos el día 8 de abril de 2006 así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Los escritos de alegaciones presentados por los particulares, en el período de información pública, fueron remitidos por el Ayuntamiento al equipo redactor a medida que se iban presentando.

Durante el plazo de información pública se presentaron 8 alegaciones que figuran con el código EP (en plazo).

A cada uno de los escritos de alegaciones se le ha asignado un número, con su código correspondiente ya explicado. Para cada caso, se ha realizado la síntesis del escrito, el informe sobre su contenido y la propuesta individualizada que realiza el equipo redactor, recogándose todo ello en la ficha de cada alegación. Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo correspondiente.

De las 8 alegaciones estudiadas, todas se estimaron totalmente. Al final de este documento, se adjuntan como anexo las fichas sobre las alegaciones presentadas.

2. INFORMES EMITIDOS EN EL TRÁMITE DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

2.1. INFORMES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (2006)

Con respecto al documento aprobado inicialmente, se solicitaron los informes pertinentes a las Administraciones Públicas correspondientes, habiéndose emitido con fecha 10 de julio de 2006 informe del Consejo Insular de Aguas en el que se establecen resumidas las siguientes correcciones a introducir en el documento.

1. Representar gráficamente en la totalidad de los Planos de Ordenación los ejes de la Red de Drenaje Territorial (tanto cauces naturales como desviados o canalizados).
2. Establecer como uso, el de espacio libre de protección de barrancos para los cauces de los Barrancos Los Bastiones y La Piedra Viva.
3. Completar las Ordenanzas respecto de los suelos de protección de barrancos destinados al Drenaje Territorial e incluidos en el Plan Parcial como Espacios Libres de Protección de Barrancos, en los términos siguientes:

- "Para aquellos suelos de Protección de Barrancos destinados al Drenaje Territorial e incluidos en el Plan Parcial como espacios libres de protección de barrancos:

g) Se garantizará la función de Drenaje Territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando con carácter indicativo como mínimo una anchura de cauce de cinco metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas

h) Asimismo se dispondrá de dos franjas de acceso a cauce de cinco metros, a ambos lados del cauce, como servidumbre de acceso al mismo.

i) Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife"

4. Establecer como obligaciones de la promotora la aportación de la capacidad mínima de almacenamiento requerida para el uso residencial más el volumen del resto de usos previsto.
5. Representar la ubicación del pozo absorbente previsto.
6. Establecer la red de saneamiento para todo el Plan Parcial.
7. Completar la red de pluviales en la calle Deportes de forma que discurra hasta el punto de vertido en barranco.
8. Establecer el punto de vertido de las aguas pluviales en relación con el tramo que discurre entre la calle Poleo y Alondra a barranco.
9. Incorporar a la normativa del Plan la necesidad de informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife al Proyecto de Urbanización correspondiente.
10. Asimismo dicho Proyecto de Urbanización deberá aplicar los siguientes criterios:
 - a) La totalidad del viario deberá dotarse de red de drenaje de las aguas pluviales asociadas al período de recurrencia T=10 años.
 - b) Se dispondrán rejillas-absorbederos en todo el viario tanto rodado como peatonal.
 - c) Se dispondrán interceptores transversales capaces de evacuar los caudales de escorrentía asociados al período de recurrencia T=50 años en la intersección del viario urbano con los cauces.

- d) Se dispondrán aliviaderos capaces de evacuar a barranco los caudales asociados al período de recurrencia $T=500$ años en la intersección del viario urbano con los cauces.
- e) Se deberá asumir para la Red de Barrancos un caudal de período de recurrencia $T=500$ años, mayorado con el factor de arrastre de sólidos del 20% incremental.
- f) Los barrancos del inventario incluidos en el Catálogo de Cauces de titularidad pública mantendrán su geometría en planta pudiendo realizarse reajustes de mejora. Los no incluidos podrán ser objeto de propuesta de desvío, teniendo en cuenta la necesidad de evacuación de los caudales ($T=500$ años) con incremento del 20% de arrastre de sólidos.
- g) Las propuestas de encauzamiento deberán contener azudes de retención de acarrees aguas arriba de los citados encauzamientos.
- h) Se deberá garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía urbana hacia el exterior del ámbito del Plan Parcial, permitiéndose sólo la continuidad de caudales a través de la Red de Drenaje Territorial.

11. A fin de obtener las preceptivas autorizaciones administrativas se requiere:

- a) La ejecución de las obras que prevé el Plan Parcial en el Barranco de los Bastianes y su afluente.
- b) La ejecución del depósito de almacenamiento para el uso residencial más el volumen derivado del resto de usos previstos.
- c) La instalación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales y el vertido al subsuelo de aguas residuales depuradas.

Una vez examinadas las deficiencias establecidas por el Consejo Insular de Aguas en el Plan Parcial Sector Noroeste éstas se entienden subsanadas, respecto de cada uno de sus puntos, en los siguientes términos:

1. La red de Drenaje Territorial se representa en todos los planos de Ordenación.
2. Se establece en la normativa y en el fichero de normativa particular incluido como anexo en dichas normas y correspondiente a las manzanas del Plan Parcial las determinaciones necesarias para la protección de los Barrancos de Los Bastianes y La Piedra Viva.
3. Los puntos g), h), e i) aludidos en el informe se incorporan en la normativa y en el fichero de normativa particular incluido como anexo en dichas normas y correspondiente a las manzanas del Plan Parcial.
4. En el epígrafe correspondiente de la Memoria del Plan Parcial se justifica el cálculo para la capacidad mínima de almacenamiento del uso residencial más el volumen del resto de usos previsto.
5. El pozo absorbente se representa en el plano de Ordenación O-11 correspondiente a la red de saneamiento.
6. La red de saneamiento del Plan Parcial se representa en el plano de Ordenación O-11 correspondiente a la red de saneamiento.
7. La red de pluviales en la calle Deportes se representa en el plano de Ordenación O-12 correspondiente a la red de pluviales.
8. La red de pluviales entre las calles Poleo y Alondra se representa en el plano de Ordenación O-12 correspondiente a la red de pluviales.
9. El artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial establece la necesidad de que se emita informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife en relación con el Proyecto de Urbanización.
10. En relación con los criterios que debe contener el Proyecto de Urbanización se contienen en el artículo 2.1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

11. Respecto a los requisitos exigidos para obtención de las autorizaciones administrativas se contienen en el artículo 2.1.2 de Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

2.2. INFORMES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL (2010)

El documento redactado en Diciembre de 2010 fue aprobado provisionalmente con fecha 25 de julio de 2012 en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno municipal del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, del que fueron evacuados los siguientes informes por parte de las Administraciones Públicas consultadas:

- Con fecha 18 de octubre de 2012 se emite informe por el Cabildo Insular de Tenerife con carácter de favorable al Plan Parcial de referencia.
- Con fecha 29 de noviembre de 2012 se emite informe por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife con carácter de favorable al Plan Parcial de referencia.
- Con fecha 30 de noviembre de 2012 se emite por la Dirección General de Aviación Civil escrito dirigido al Ayuntamiento, indicando que la documentación relativa a la Aprobación Provisional remitida por el Ayuntamiento era la misma que la previamente remitida el 7 de julio de 2011, por lo que el mencionado Centro Directivo se reiteró en el contenido del escrito de 28 de septiembre de 2011, informando desfavorablemente. No obstante, considerando que se podría informar favorablemente el Plan Parcial en el caso de que se modificara según el contenido del presente escrito, del escrito evacuado el 28 de septiembre de 2011, y se compruebe, una vez remitido el documento modificado, que se cumplen las limitaciones y requisitos recogidos en el informe de AENA de 21 de mayo de 2009.
- Informes emitidos por el servicio técnico de planeamiento urbanístico occidental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias e integrados en el Informe Propuesta para la Ponencia Técnica Occidental en sesión celebrada el 19 de Febrero de 2013 (emitido informe técnico con fecha 8 de febrero de 2013 e informes ambiental y jurídico con fecha 13 de febrero de 2013).

Las consideraciones sobre estos informes y las modificaciones operadas en el documento, en su caso, se analizan en el capítulo siguiente de este documento, salvo en lo relativo al cumplimiento de las limitaciones y requisitos recogidos en el informe de AENA, cuyo contenido se analiza pormenorizadamente en el Anexo III de la Memoria de Ordenación del Plan Parcial.

3. DICTAMEN DE 19 DE FEBRERO DE 2013 DE LA PONENCIA TÉCNICA OCCIDENTAL DE LA COTMAC

En sesión celebrada el 19 de febrero de 2013, la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptó por unanimidad acuerdo de elevar al Pleno de la COTMAC Dictamen de apreciación de deficiencias de orden jurídico y técnico en el procedimiento para la aprobación definitiva del plan parcial, requiriendo su subsanación al Ayuntamiento.

Estas consideraciones son derivadas de los respectivos informes emitidos por el servicio técnico de planeamiento urbanístico occidental de la propia Consejería relacionados en el epígrafe precedente, y además habiendo de tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en el informe del Consejo Insular de Aguas de 29 de noviembre de 2012 (si bien tal y como se ha indicado previamente, este informe tiene carácter de favorable).

Se procede a continuación a justificar la subsanación de las deficiencias observadas:

A) DERIVADAS DEL INFORME TÉCNICO DE LA CONSEJERÍA DE O.P.T.P.T.

El artículo 4.4.3 "Categoría Específica del uso comercial" de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, en el punto 1 "Comercio Medio", incumple el artículo 5.4, Categoría Específica del Uso Comercial, de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada del PGO de Granadilla de Abona.

El mencionado artículo de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se adapta a lo dispuesto en el *Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial*, modificación legislativa aprobada con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente de Granadilla de Abona.

En consecuencia, y respecto a lo contemplado en el artículo 5.4.3 del Plan General, en el artículo 4.4.3 de las normas del Plan Parcial el rango máximo de superficie de la categoría de Comercio Medio se ampliaba de 250-750 m² hasta 250-2500 m², eliminándose la categoría de Gran Comercio.

No obstante, este criterio se ha modificado en el presente TR'22, adaptando el art. 4.4.3 de las normas del PP a las NOP del PGO (véase epígrafes 4.2 y 4.3).

En el cuadro de parámetros urbanísticos, las manzanas D y F se desglosan en dos submanzanas: D₁, D₂, F₁ y F₂. Al respecto, tanto en los planos como en el Anexo Fichero de Normativa Particulares, sólo aparecen manzanas y una ficha para cada manzana, la D y la F.

Se han subsanado las discrepancias detectadas entre el cuadro de parámetros urbanísticos, planos de ordenación y fichas particulares en relación con las manzanas D y F del sector, eliminándose la subdivisión en submanzanas D₁, D₂, F₁ y F₂.

De acuerdo al artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se deberá aportar informe o memoria de sostenibilidad económica.

Se ha incorporado a la documentación de Ordenación del Plan Parcial el documento "*Organización de la Gestión Pública del Plan. Informe de Sostenibilidad Económica*", eliminándose de la Memoria de Ordenación el "*Anexo II: Estudio Económico Financiero y Plan de Etapa Única*".

B) DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL DE LA CONSEJERÍA DE O.P.T.P.T.

Debe corregirse la incoherencia detectada en el apartado 6.2 de la Memoria de Ordenación, al mantenerse la siguiente valoración: "Se considera más adecuada la ordenación de la edificación mayoritariamente en base a la tipología arquitectónica de edificación abierta en bloque de seis plantas de altura [...]"

Se ha corregido la incoherencia detectada en el apartado 6.2.1 de la Memoria de Ordenación, eliminándose del texto de la Memoria la determinación número octava y relativa a la adecuación de la Alternativa A primigenia (seis plantas de altura), justificándose en el apartado 7 de la misma Memoria la idoneidad de la alternativa finalmente desarrollada en el Plan Parcial (cuatro plantas de altura).

C) DERIVADAS DEL INFORME JURÍDICO DE LA CONSEJERÍA DE O.P.T.P.T.

Se deberá aportar la documentación prevista en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo relativa a la memoria de sostenibilidad económica (ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos), así como en cuanto a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011).

La documentación requerida se ha incluido en el documento *"Organización de la Gestión Pública del Plan. Informe de Sostenibilidad Económica"*.

En cuanto a las Haciendas Públicas afectadas, en el apartado 4.1 del Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante, ISE) se indica que *"En este sector no existen bienes o servicios pertenecientes a otra Administración Pública, dado que los terrenos incluidos en el ámbito de actuación pertenecen a particulares, por lo que el planeamiento no afecta a la Hacienda Pública de otra Administración"*.

En relación con el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios así como los ingresos de la actuación para la Administración, estos aspectos se analizan en los apartados 4.2 y 4.3 del ISE, aportándose como Anexo *Informe municipal relativo al cumplimiento del art. 15.4 del TR de la Ley del Suelo*.

Sobre la suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos, éste se justifica en el apartado 4.4 del ISE.

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones derivadas del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno del Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, en relación con las determinaciones urbanísticas susceptibles, en su caso, de generar derechos indemnizatorios y la Administración responsable de las mismas.

Este aspecto se aborda en el documento *"Organización de la Gestión Pública del Plan"* en su capítulo 2.3.

El artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y el apartado 4 del Anexo II de la Memoria de Ordenación deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 16.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (D 183/2004, de 21 de diciembre).

Se modifica el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en el sentido indicado en el informe, por el cual los plazos relativos a la realización material y completa de la urbanización, solicitar licencia de edificación e iniciar y terminar las obras de edificación se ajustan a lo dispuesto por el artículo 16.2 del RGESPC.

En cuanto al apartado 4 del Anexo II, este ha sido suprimido de la Memoria de Ordenación.

Se deberá corregir el artículo 1.6.1 de las Normas Urbanísticas que dispone que la interpretación del "Plan General" corresponde al Ayuntamiento.

Se corrige el artículo 1.6.1 de las Normas Urbanísticas en el sentido indicado en el informe, indicando en su nueva redacción que la interpretación del Plan Parcial (y no "Plan General") corresponde al Ayuntamiento.

No obstante, parte de las consideraciones a subsanar derivadas del Informe jurídico de la Consejería de O.P.T.P.T. se han complementado en el presente TR'22 derivado del requerimiento municipal de 9 de marzo de 2022 (véase epígrafes 4.2 y 4.3).

D) CONSIDERACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES

Se deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en el informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, de fecha 29 de noviembre de 2012.

El informe al Plan Parcial del Consejo Insular de Aguas de Tenerife emitido el 29 de noviembre de 2012 se evacúa en sentido favorable, habiendo ya informado este organismo al documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial de Diciembre'06, incorporándose sus determinaciones en el documento de Mayo'07 y habiendo ya informado el propio Consejo Insular en sentido favorable el 23 de septiembre de 2008.

No obstante, en la presente fase de tramitación, se incorporan y/o modifican las disposiciones relativas a las redes de pluviales y de aguas residuales en el sentido indicado en el informe, incluidas como instrucciones y determinaciones particulares en la ficha de la manzana Q (Red variada) del Fichero de Normativa Particular.

El 8 de abril de 2014, se entrega en el Ayuntamiento el documento de Plan Parcial con las subsanaciones señaladas.

4. TRAMITACIÓN MUNICIPAL POSTERIOR AL DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL DE ABRIL'14

4.1. INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA DE FECHA 26 DE ENERO DE 2017

Con fecha 22 de abril de 2014 se remite a la Dirección General de Aviación Civil, solicitud por parte del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, para que esa Dirección emita informe preceptivo sobre el documento de aprobación provisional. El 23 de mayo de 2014 la Dirección General reenvió la documentación a Aena para que se pronunciasen sobre si seguían considerándose válidas las conclusiones de su informe sobre el estudio aeronáutico de 21 de mayo de 2009.

El 11 de agosto de 2014, el arquitecto municipal del Ayuntamiento de Granadilla de Abona emite informe relativo a la documentación del plan parcial que cumplimenta los aspectos solicitados por la COTMAC y por la Dirección General de Aviación Civil, en el que informa que se dan por subsanados salvo los contemplados en los apartados A1, B1, C2 y C3. Remitiendo el apartado C1, al informe de idoneidad a emitir por los servicios económicos del Ayuntamiento.

El 21 de octubre de 2014, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona reitera a la Dirección General de Aviación Civil la solicitud de informe. Con fecha 28 de noviembre de 2014 reciben informe de la Dirección de Planificación y Medio Ambiente de Aena en relación con el Plan Parcial del Barrio de San Isidro, que incluye los estudios de Aena y ENAIRE.

El Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) con fecha 20 de diciembre de 2014 informa favorablemente el Plan Parcial condicionado a la inclusión en el documento de las determinaciones que señalan en su informe

El 29 de julio de 2015 el Interventor Accidental emite informe que concluye que el plan parcial carece de los elementos mínimos necesarios para dar cumplimiento a la exigencia contenida en el art.15.4 del TRLS.

El 20 de julio de 2016 se entrega en el Ayuntamiento el Informe de Sostenibilidad Económica para dar cumplimiento a lo requerido por el Interventor.

El 16 de diciembre de 2016 el Interventor Accidental emite informe favorable al Informe de Sostenibilidad Económica.

El 26 de enero de 2017, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona, requiere a la propiedad mayoritaria del suelo para que en el plazo de veinte días presenten un documento refundido en el que se recojan los requisitos y limitaciones establecidos en los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil y las derivadas de informe del servicio técnico municipal de fecha 11 de agosto de 2014.

El 22 de febrero de 2017 la propiedad mayoritaria, en cumplimiento del anterior requerimiento, presentó en el Ayuntamiento el documento del Plan Parcial del Sector residencial Noroeste solicitando la continuación del procedimiento a fin de que se apruebe el plan parcial.

Se procede a continuación a justificar la subsanación de las observaciones señaladas:

A) DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Se señala expresamente en el Informe que se deberán recoger una serie de referencias expresas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial sobre determinados aspectos allí expuestos.

Por lo que se han modificado los artículos 3.3.4.5, 1.6.8 y Disposición Adicional Segunda de las normas urbanísticas y fichas de normativa particular con el fin de atender a lo requerido.

En el Anexo III de la Memoria de Ordenación se realiza una justificación detallada con relación a la tramitación habida con relación a los informes de la Dirección General de Aviación Civil.

B) DERIVADAS DEL INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA

En relación con las consideraciones sobre las cuestiones a subsanar señaladas por el Servicio Técnico Municipal del Ayuntamiento de Granadilla de Abona se remite a lo contestado en el epígrafe 3 anterior de este documento.

En consecuencia, con fecha 22 de febrero de 2017 se presentó el documento denominado "T.R. Plan Parcial Noroeste" (TR'17), que atendía al cumplimiento de los requisitos y limitaciones establecidas en los informes evacuados por la Dirección General de Aviación Civil (en particular, en lo dispuesto en el "Estudio de la Afección en las Instalaciones Radioeléctricas de N.A. en el desarrollo del barrio de San Isidro" incluido en el informe de AENA de 21 de mayo de 2009, una vez aclaradas las dudas suscitadas en cuanto a la interpretación del informe), así como a subsanar los reparos observados por el Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de 19 de febrero de 2013. Además incluye las determinaciones señaladas en el informe de 20 de diciembre de 2014 de la Dirección General de Aviación Civil.

Los cambios operados en la ordenación no afectan al modelo ni a la estructura urbana recogidos en los anteriores documentos de tramitación del Plan Parcial, siendo la superficie edificable prácticamente coincidente, por lo que las alternaciones producidas no son de carácter sustancial y no tienen incidencia en la Memoria Ambiental aprobada.

4.2. RESPUESTA RAZONADA Y DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL EQUIPO REDACTOR A REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA DE 3.12.2020

El 28 de junio de 2019 la Oficina Técnica emite Informe del Plan Parcial del Sector Noroeste en San Isidro para su Aprobación Definitiva, redactado por la Arquitecta Municipal con relación al documento de Texto Refundido presentado el 22 de febrero de 2017.

Con fecha 3 de diciembre de 2020 se recibe por correo electrónico comunicación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona con Registro de Salida Nº 36.749 (recibida por correo certificado el 17 de diciembre de 2020), por el que se requiere a la propiedad mayoritaria para que en el plazo de veinte días presente un documento refundido en formato digital, en el que se recojan todas las modificaciones que se han realizado hasta la fecha en el documento, así como las subsanaciones señaladas en los puntos 2 y 5 (éste último, relativo al informe del 28.6.19).

El 12 de enero de 2021 se presenta en el Ayuntamiento respuesta razonada al requerimiento indicado junto a documentación subsanada, con el objeto de que esa Administración se pronuncie sobre si se cumplimentan las observaciones habidas, lo que se reproduce a continuación:

PUNTO 2:

Se hace referencia al informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de fecha 13 de marzo de 2013, en el que se adjunta el Informe Propuesta derivado de la Ponencia Técnica de la COTMAC del 19 de febrero de 2013, que informa sobre la apreciación de deficiencias de orden jurídico y técnicas.

Se considera en el informe municipal que en el TR17 presentado en febrero del 2017 no se han corregido las siguientes deficiencias técnicas:

“El punto 1 del artículo 4.4.3. del PP incumple en el artículo 5.4 de la NUOP del PG, que establece que para comercio medio la superficie de venta estará comprendida entre 500 y 700 m² (Debe rectificarse en el Plan Parcial esta deficiencia)”

Los aspectos relativos al Informe de la Consejería han sido tratados en el capítulo 3 del documento Memoria de Información Pública del Plan Parcial Noroeste:

En el Apartado A) de la Memoria de Información Pública se tratan los aspectos derivados del Informe Técnico, que en su punto 1 expone lo siguiente:

El artículo 4.4.3 “Categoría Específica del uso comercial” de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, en el punto 1 “Comercio Medio”, incumple el artículo 5.4, Categoría Específica del Uso Comercial, de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada del PGO de Granadilla de Abona.

El mencionado artículo de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se adapta a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, modificación legislativa aprobada con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente de Granadilla de Abona.

En consecuencia, y respecto a lo contemplado en el artículo 5.4.3 del Plan General, en el artículo 4.4.3 de las normas del Plan Parcial el rango máximo de superficie de la categoría de Comercio Medio se amplía de 250-750 m² hasta 250-2500 m², eliminándose la categoría de Gran Comercio.

Es decir, se justificaba que la normativa del Plan Parcial se adapta a la legislación sectorial vigente, por haber sido modificada con posterioridad a aprobación definitiva del Plan General.

“Con respecto a las observaciones derivadas del informe del servicio jurídico administrativo occidental de 13 de febrero de 2013, queda por rectificar”:

“La memoria deberá contener un análisis completo que determine las limitaciones sobre derechos adquiridos a la edificación o urbanización, si estas pudieran generar indemnizaciones y a que administración correspondería la posible responsabilidad patrimonial. En caso de que se prevean indemnizaciones el Estudio Económico Financiero, las tendrá en cuenta.

En el epígrafe 2.3 del documento de Organización de la gestión pública del plan se ha indicado lo siguiente:

El artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

La ordenación de los terrenos y construcciones de este Plan Parcial no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en este artículo 35.

Dicho artículo 35 se corresponde con el ya derogado TRLS'08, si bien son determinaciones que en el vigente TRLSRU'15¹ se recogen en su artículo 48.

Considerando que el ámbito carece de ordenación pormenorizada previa, el Plan Parcial se limita a desarrollar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación, por lo que al no establecer modificaciones o alteraciones de determinaciones urbanísticas previas en ningún caso sería susceptible de generar derechos indemnizatorios por este motivo, ni por tanto tampoco procede designar la Administración responsable de su pago.

Por otro lado, y dado que no se generan derechos indemnizatorios, no se han tenido en cuenta en el Estudio Económico Financiero. Y, en el supuesto de que durante la tramitación del Documento de Gestión se advirtiesen cargas indemnizatorias no previstas en el presente documento, estas tendrían la consideración de cargas de urbanización conforme a las determinaciones de la legislación urbanística.

En consecuencia, las antecitadas consideraciones y aclaraciones se incluyen en el epígrafe 2.3 del documento de Organización de la gestión pública del plan.

“Deberá ajustarse el art. 16.3 del RGESPC, lo dispuesto en el art. 2.1.3. de las normas urbanísticas y el apartado 4 del anexo II de la memoria de ordenación. (Debe de rectificarse en el Plan Parcial esta deficiencia).”

En el Apartado C) de la Memoria de Información Pública del PP Noroeste se tratan los aspectos derivados del Informe Jurídico, donde en el punto 3 se expone lo siguiente:

“Se modifica el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en el sentido indicado en el informe, por el cual los plazos relativos a la realización material y completa de la urbanización, solicitar licencia de edificación e iniciar y terminar las obras de edificación se ajustan a lo dispuesto por el artículo 16.2 del RGESPC.”

En cuanto al apartado 4 del Anexo II, este ha sido suprimido de la Memoria de Ordenación.

En consecuencia, se considera subsanado tal aspecto.

CONCLUSIONES SOBRE EL PUNTO 2:

Aunque en el TR'17 se justificaba el cumplimiento de las observaciones habidas, quedaba pendiente su ratificación por parte municipal lo siguiente:

- Sobre las categorías de uso comercial, si se consideraba procedente adaptarse a las categorías modificadas por la legislación sectorial, o bien mantener las establecidas en las NG del PGO.
- En lo concerniente al resto de aspectos, en el informe de la arquitecta municipal del 28.6.2019 se da *“traslado a las secciones competentes de este Ayuntamiento para su análisis e informes”*.

Con independencia de ello, de acuerdo con el criterio establecido en el informe municipal en la documentación presentada se eliminaron las referencias a legislación ya derogada (TRLs'08 por el vigente TRLSRU'15) y se han añadieron 2 párrafos aclaratorios.

En consecuencia y previo a la entrega del Texto Refundido para su aprobación definitiva, se consideró necesario aclarar las consideraciones habidas sobre ambos aspectos por los técnicos municipales.

¹ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE N.º 261, de 31.10.2015).

PUNTO 5:

Hace referencia al informe del servicio técnico municipal de 28 de junio de 2019, que se estructura en: 1) Introducción y antecedentes; 2) Cronología de los informes sectoriales, incluyendo los de otras administraciones (CIATF y Ministerio de Fomento), el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y sendos informes municipales (del Interventor Accidental Municipal y del Arquitecto Municipal); 3) el propio Informe, donde se informa favorablemente a excepción de las cuestiones atendidas en el punto 2; 4) "Contradicciones entre el PGO y la Memoria de Ordenación del Plan Parcial de fecha febrero de 2017", apartado que supone la introducción de una serie de consideraciones de nuevo cuño y que conforman las observaciones contenidas en el punto 5, y 5) Conclusiones.

En las conclusiones del informe se indica que *"se deberán subsananar o aclarar los siguientes aspectos recogidos en el informe"*, se procede pues a su subsanación o aclaración:

5.1. "El Plan Parcial no se ajusta a los parámetros que establece el PGO en su fichero de ámbitos para este sector e incluye parámetros de la Unidad de Actuación Campo de Fútbol. Se deberá aclarar este aspecto al considerarse que no cabe su trámite incorporado al plan parcial sino a través de una modificación del PGO en su caso."

Tal y como consta descrito en los antecedentes de la Memoria de Ordenación del Plan Parcial:

"Al analizarse la ordenación establecida por el Plan General se consideró que para el óptimo desarrollo de la ordenación del sector de suelo urbanizable la redacción del plan parcial debería incluir la franja de suelo urbano situada en el lindero este del sector, por formar parte física de las manzanas a ordenar por este plan parcial.

*La U.A. Campo de Fútbol ha sido objeto de reparcelación, habiéndose tomado conocimiento del Texto Refundido del proyecto de reparcelación mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2004. Dentro de esta unidad de actuación existe en el límite este del Plan Parcial una franja de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado que denominaremos **ámbito anexo** y afecta a dos parcelas de dicha U.A. denominadas como parcelas Sl.06.I (de Uso Residencial, superficie 690,40 m² y edificabilidad asignada de 1.297,80 m²), y Sl.06.J (de Uso Equipamiento Sociocultural y Recreativo y superficie 471,40 m², sin ninguna edificabilidad asignada al tratarse de una dotación pública). El total del ámbito anexo supone una superficie de 2.551,10 m².*

Estas parcelas se desarrollan en una estrecha franja de suelo que oscila entre los 2 y los 5,50 metros de ancho, por lo que es imposible su ejecución exclusivamente dentro de la propia unidad de actuación, haciéndose imprescindible ejecutarlas de forma conjunta con el sector residencial Noroeste, cuyas instrucciones y determinaciones para el desarrollo de la edificación son muy distintas de las existentes en la U.A. Campo de Fútbol. En consecuencia, se considera necesario que tanto la edificabilidad asignada a la parcela Sl.06.I como la superficie de equipamiento asignada a la parcela Sl.06.J se integren en el conjunto de la ordenación de este plan parcial con el fin de que se desarrollen en óptimas condiciones y puedan materializar la edificabilidad asignada.

Este Plan Parcial, redactado a instancia de GRASUR, S.L. como empresa municipal a la que se encomendó el desarrollo urbanístico del sector, ha sido aprobado inicialmente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 3 de abril de 2006. Dicho acuerdo fue publicado, para la información pública, en el Boletín Oficial de la Provincia número 69 de fecha 8 de mayo de 2006 y en el periódico Diario de Avisos el día 8 de abril de 2006 así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento."

Del informe de la arquitecta municipal, parece desprenderse que la determinación de inclusión del ámbito anexo de la franja de terreno de la UA Campo de Fútbol es una determinación incorporada en el año 2017, aspecto que no es correcto.

La edificabilidad y superficie de equipamiento proveniente de la U.A. Campo de Fútbol es de titularidad municipal, por lo que dado su interés público y que es imprescindible su desarrollo junto con el sector residencial noroeste, esta determinación ya se encontraba recogida desde el primer documento de aprobación inicial que se tramitó en el año 2006, y que posteriormente ha obtenido

aprobación provisional, sin que en ninguno de los informes municipales o sectoriales se haya cuestionado tal determinación.

Por lo que, tanto el Ayuntamiento, en sus diferentes aprobaciones a lo largo de estos años como la Administración Autonómica e Insular han dado su aprobación a la ordenación del sector con la inclusión de la franja de terreno de la unidad de actuación Campo de Fútbol.

En el propio informe se alude a que la inclusión del ámbito anexo es inferior al límite del 5% establecido por el art. 25 del Decreto 183/2004 del RGEPC (derogado por la Disposición Derogatoria única del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el RGEPC, si bien en su artículo 18.7 recoge en similares términos estos requisitos para delimitar unidades de actuación).

Por otro lado, el Plan Parcial Noroeste no aumenta la edificabilidad ni el aprovechamiento, sino que se limita a incorporar como ámbito anexo la proveniente de la U.A. Campo de Fútbol, tal y como se detalla en el epígrafe 3 de la Memoria de Ordenación (y todo ello al margen de que la superficie edificable máxima conjunta del PP Noroeste más la proveniente de la U.A. Campo de Fútbol es de 97.436,40 m² y por tanto inferior a la superficie edificable máxima de 99.885,00 m² establecida para el sector en el Fichero de ámbitos urbanísticos del PGO):

El coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan General de Ordenación para el sector de suelo urbanizable no ordenado Noroeste es de 0,80 m²c/m²s.

La superficie edificable máxima que puede construirse en este sector se obtiene de aplicarle a la superficie privada de las fincas originales que generan aprovechamiento del sector el coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan General de Ordenación.

En cuanto a la superficie edificable de la parte de la unidad de actuación Campo de Fútbol que se reordena en este Plan Parcial ya se encuentra establecida en su Proyecto de Reparcelación, siendo de 1.297,80 m²c.

La superficie edificable total por desarrollar en el ámbito del Plan Parcial será la suma de ambas superficies anteriores, tal y como se indica en cuadro a continuación:

Cuadro 2. Superficie edificable y coef. edificabilidad		
Superficie privada del sector	(m ² s)	120.349,70
Coeficiente de edificabilidad s/PGO	(m ² c / m ² s)	0,80
Superficie edificable s/PGO	(m²c)	96.279,76
Edificabilidad U.A. Campo de Fútbol	(m ² c)	1.297,80
Edificabilidad total PP Noroeste	(m²c)	97.577,56

Por lo tanto, la edificabilidad máxima que puede desarrollarse este Plan Parcial es de **97.577,56** metros cuadrados construidos, mientras que la edificabilidad resultante de la ordenación propuesta en este Plan Parcial asciende a **97.436,40** metros cuadrados construidos, cumpliendo por tanto con las determinaciones establecidas.

Por último, en lo relativo al estándar densidad de vivienda (que se considera de carácter indicativo), es también un aspecto tratado en el epígrafe 6.1 de la Memoria de Ordenación del Plan Parcial, donde se justificaba la necesidad de considerar una vivienda de superficie adecuada a las características del sector (con un alto porcentaje de vivienda protegida) y del mercado actual (preponderancia de la vivienda de 2 dormitorios), sin que ello suponga un aumento del número de habitantes estimado

En cuanto a los parámetros que se incluyen en la ficha correspondiente al sector, del documento vigente del Plan General de Ordenación, debe resaltarse que la edificabilidad máxima es de 0,80 m²c/ m²s, estableciéndose por el Fichero de Ámbitos Urbanísticos un número máximo de 874 viviendas, resultado de aplicar el estándar de densidad de 70 viviendas por hectárea, una

superficie construida media de 114 m²c, aunque este número de viviendas había sido considerado de carácter de indicativo en los documentos de aprobación inicial y provisional.

Considerando que según el Consejo Insular de Aguas, cada vivienda es ocupada por 4 habitantes, esto conlleva a un total de 3.496 habitantes. Debido a la mayor demanda de la tipología de vivienda de dos habitaciones, y a la existencia de un 40% de vivienda protegida en el sector que así mismo exige una vivienda tipo de dimensiones reducidas, se ha considerado una superficie media construida de 85 m²c para el establecimiento de las dotaciones del sector y que cada vivienda es ocupada por 3 habitantes, lo que supone un número indicativo de 1.114 viviendas y 3.342 habitantes, cifra de habitantes inferior a la anterior.

5.2. "No se podrá materializar parte de la edificabilidad asignada al sector por no poderse edificar la planta cuarta, Se deberá justificar este aspecto o proceder a su estudio"

La altura de la edificación es un parámetro exhaustivamente estudiado, regulado y justificado en el Plan Parcial a causa de ser uno de los aspectos más relevantes del informe sectorial del Ministerio de Fomento (AENA), que motivó entre otros aspectos que la ordenación del Plan Parcial pasase de las 6 plantas originalmente previstas a las 4 plantas que finalmente se han recogido en el documento que ha obtenido informe favorable. Sin embargo, en el informe municipal se advierte de que "no va a ser posible materializar toda la edificabilidad prevista", lo que resulta contradictorio con el carácter favorable del informe de AENA.

Tal afirmación se basa en que la consideración de que dado que la altura máxima establecida por el Plan Parcial hasta cara inferior es de 13,10 m y la altura máxima incluidas instalaciones derivada del informe de AENA será igual o inferior a 13,60 m, a juicio de la técnico municipal resultaría una dimensión escasa para el desarrollo de la cubierta e instalaciones anexas.

No obstante, cabe señalar que aunque la altura máxima establecida en el Plan Parcial sea de 13,10 m, nada impide desarrollar edificaciones de alturas inferiores siempre y cuando se justifique el cumplimiento de las alturas mínimas útiles establecidas por la normativa sectorial en materia de accesibilidad.

Entre la documentación de ordenación se incluyen una fichas urbanística por cada manzana, en las que se plasma el cumplimiento de los requerimientos de AENA tanto en lo relativo a la altura absoluta con respecto al nivel del mar como en cuanto a las alturas relativas (adaptándose la edificación a la rasante del entorno urbanizado).

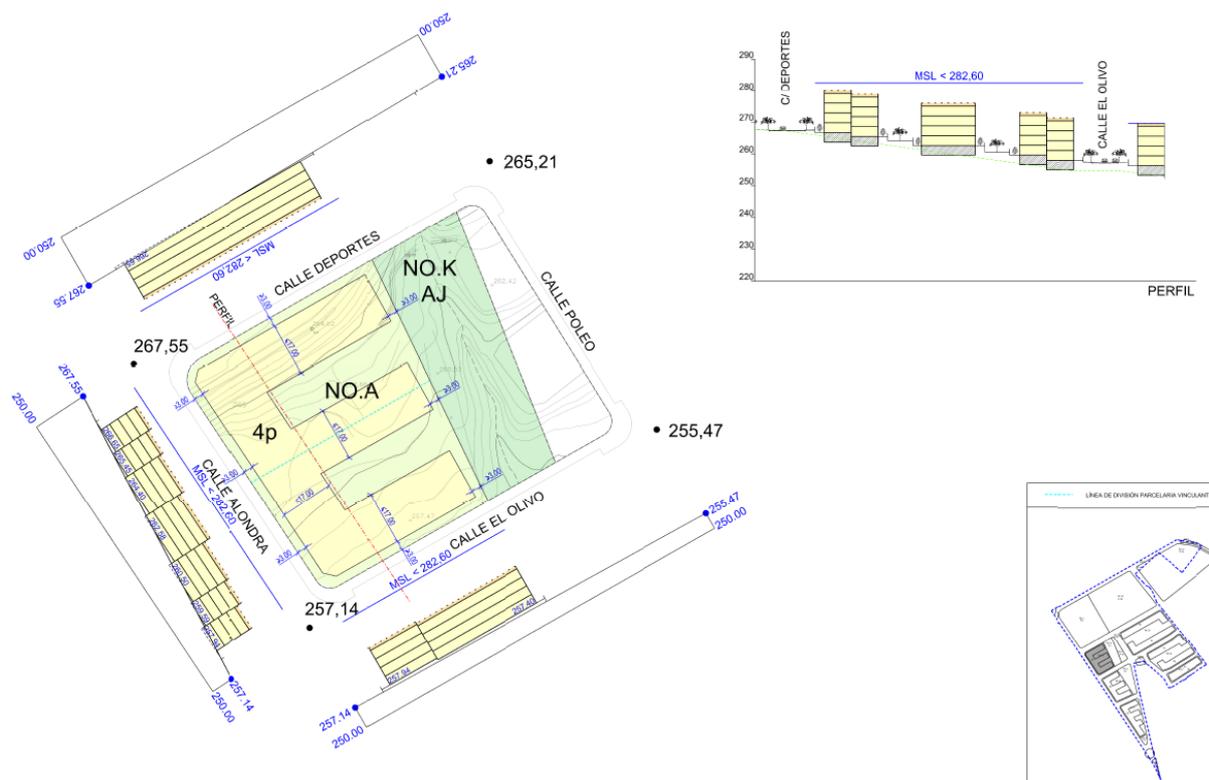


Figura 1. Ficha de la Manzana NO.A

Todo ello sin perjuicio de que el concreto diseño de las edificaciones se definirá en los correspondientes proyectos de arquitectura, donde se deberá justificar las soluciones técnicas adoptadas a fin de justificar el cumplimiento del parámetro de la altura máxima además del resto de legislación urbanística y sectorial de aplicación.

Y considerando que, en cualquier caso, existe la posibilidad excepcional de superar la altura reguladora con un estudio aeronáutico de seguridad en el que quede acreditada a juicio de AENA que no afecta a la seguridad ni regularidad del tráfico aéreo.

5.3. "Se incorpora en la normativa una referencia a normativa derogada. Se deberán corregir los apartados donde aparecen referencias a la Ley 1/1998, de 8 de enero de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas"

Se corrigen los artículos 4.4.4 y 4.4.7, haciendo referencia a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

CONCLUSIONES SOBRE EL PUNTO 5:

Se aclara lo relativo a los puntos 5.1 y 5.2.

En lo concerniente al punto 5.3, se modificarán los artículos 4.4.4 y 4.4.7 haciendo referencia a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

4.3. SUBSANACIONES AL DOCUMENTO A REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA DE

A) INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO A LA RESPUESTA RAZONADA POR EL EQUIPO REDACTOR Y NOTIFICACIÓN DE REQUERIMIENTO DE 9.3.22

Con fecha 9 de febrero de 2022 la Oficina Técnica emite Informe del Plan Parcial del Sector Noroeste en San Isidro, redactado por el Arquitecto Municipal, con relación a la documentación y respuesta razonada por el equipo redactor presentada el 12 de enero de 2021 que se ha detallado en el precedente epígrafe 4.2.

Más adelante, con idéntico tenor y con fecha 9 de marzo de 2022 se emite Informe jurídico del Plan Parcial del Sector Noroeste en San Isidro, redactado por responsable de la Secretaría General del Ayuntamiento.

Con fecha 9 de marzo de 2022 se recibe notificación del Ayuntamiento de Granadilla de Abona por el que se requiere a la propiedad mayoritaria para que en el plazo de veinte días presente un texto refundido en formato digital, en el que se recojan todas las modificaciones que se han realizado hasta la fecha en el documento, así como las subsanaciones señaladas en los informes técnico y jurídico, en los siguientes términos:

“Con el objeto de la terminación del procedimiento y su elevación del expediente al Pleno para que previo los informes preceptivos se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial del ámbito de suelo sectorizado no ordenado, Sector Residencial Noroeste en San Isidro, y a la vista del requerimiento efectuado por esta administración el 3 de diciembre de 2020 y la respuesta razonada dada por ese equipo redactor en el documento presentado, que ha sido estudiada por los servicios técnicos y jurídicos (cuyos informes se anexan para mayor claridad) se consideran cumplimentados el mismo, salvo en los aspectos siguientes:

RESPECTO A LAS DEFICIENCIAS TÉCNICAS Y JURÍDICAS SEÑALADAS POR LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, DERIVADAS DE LA PONENCIA TÉCNICA DE 19/2/2013:

Deberán efectuarse las correcciones oportunas con el objeto de que los parámetros, respecto al uso comercial de la ordenación del Plan Parcial, se adapten a los establecidos en el Plan General de Ordenación. Según se recoge en el informe jurídico y técnico, no consideran que el Plan Parcial sea el documento idóneo para incorporar los parámetros de una legislación sectorial como es la de comercio, cuya decisión corresponde al Plan General, por consiguiente la ordenación del mismo debe responder a los límites y parámetros establecidos en el Plan General.

RESPECTO A LAS CUESTIONES QUE EL SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL EN SU INFORME DE FECHA 23 DE JUNIO DE 2019 SEÑALA QUE DEBEN SUBSANARSE O ACLARAR.

En lo que respecta al número de viviendas, habrá de respetarse la densidad establecida en el Plan General, aun considerándose razonable la explicación expuesta por el equipo redactor. Dicho lo anterior, se considera justificada la materialización de la edificabilidad asignada al sector, en tanto siempre exista la posibilidad excepcional de superar la altura reguladora con un estudio aeronáutico de seguridad en el que quede acreditada a juicio de AENA que no afecta a la seguridad ni regularidad del tráfico aéreo.

Habrà de corregirse la referencia a la legislación derogada [...]”

Conforme a ello, se requiere presentar un documento de TEXTO REFUNDIDO que “recoja todas las modificaciones realizadas hasta la fecha y las subsanaciones señaladas. Todo ello, con la finalidad de aprobar definitivamente el Plan Parcial Sector Noroeste”.

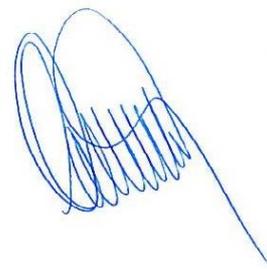
B) SUBSANACIONES OPERADAS EN EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL NOROESTE (MARZO 2022).

El presente "Texto Refundido del Plan Parcial Noroeste (2022)" recoge todas las modificaciones que se han realizado hasta la fecha en el documento, así como las subsanaciones señaladas en la notificación de requerimiento del Ayuntamiento de Granadilla de Abona de 9 de marzo de 2022, que se resumen a continuación:

- Se ha modificado el artículo 4.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, que se adapta a las categorías específicas establecidas en el artículo 5.4.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General de Granadilla de Abona. No obstante, se excluyen las categorías definidas en las NOP del PGO como "gran comercio especializado" y "centro comercial": en tanto que en la ordenación establecida en el Sector Noroeste no hay ninguna parcela de uso terciario compatible que tenga una superficie mayor de 2.500 m². Por tanto, en su ámbito no tendrían cabida ninguno de los grandes establecimientos comerciales definidos en el art. 41 del D 1/2012 por el que se aprueba el TR de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.
- Se establece un número máximo de viviendas conforme a la densidad establecida en la ficha de parámetros urbanísticos del sector, cálculo que se justifica en el epígrafe 1.5 de la Memoria de Ordenación. En el "Fichero de Normativa Particular" anexo a las Normas Urbanísticas, se indican el número de viviendas máximo y número de aparcamientos mínimo por cada manzana.
- Tal y como se había desarrollado en el punto 5.3 de la respuesta razonada al Ayuntamiento (véase epígrafe 4.2), se ha corregido la referencia a la derogada Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y actividades clasificadas, sustituida por la vigente Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

Además de estas modificaciones a requerimiento del Ayuntamiento de Granadilla, habida cuenta del tiempo transcurrido en la tramitación del Plan Parcial, se han operado otras modificaciones de escasa entidad en el documento, tales como: indicar las equivalencias entre otras legislaciones ya derogadas y la actualmente vigente (por ejemplo, entre la L 4/2017 y el DL 1/2000 TRLOTENC), actualización a fecha de redacción del presente TR'22 de los costes de las obras de urbanización, actualización del estado de tramitación de infraestructuras externas al sector (por ejemplo, la previsión de ejecución de la EDAR Los Letrados), etc.

En Granadilla de Abona, marzo de 2022
Coderch, Urbanismo y Arquitectura, S.L.P.



ANEXO: INFORME A LAS ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ALEGACIÓN		Nº 1
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 1.387		FECHA: 26-enero-2006
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Eloy Morales Méndez		D.N.I.: 42.013.744
REPRESENTANTE:		D.N.I.:
DIRECCIÓN: c/ La Gomera, nº 14, San Isidro-Granadilla de Abona		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Aporta título de propiedad a fin de que se le notifique.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se indica que la titularidad del alegante constaba ya en el documento del Plan Parcial inicialmente aprobado, tal como se refleja en el Plan Parcial al que se le asigna la finca aportada número 14 con una extensión superficial de 250,00 m².

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 2
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 3.927	FECHA: 09-marzo-2006	
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Isaac Sánchez Negrín	D.N.I.: 42.051.681 E	
REPRESENTANTE:	D.N.I.:	
DIRECCIÓN: c/ Tamaduste, nº 29, Atogo-Granadilla de Abona		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Aporta título de propiedad a fin de que se le notifique.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se considera posible acceder a lo solicitado reconociendo la titularidad del alegante, tal como se refleja en el Plan Parcial al que se le asigna la finca aportada número 20 con una extensión superficial de 234,00 m².

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 3
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 600.921		FECHA: 02-junio-2006
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Morales Barrera, Pedro	D.N.I.: 78.395.727 C	
REPRESENTANTE:	D.N.I.:	
DIRECCIÓN: c/ Pablo VI, portal 3º		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Como propietario de una parcela incluida en el ámbito del Sector Noroeste manifiesta que al consultar la documentación del Plan Parcial Noroeste inicialmente aprobado comprueba que sólo están definidas las calles y zonas públicas sin que se delimiten las parcelas de los propietarios.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se indica que debió producirse un error en la documentación examinada, ya que en el Plan Parcial inicialmente aprobado constaba como propietario de la finca aportada número 16, tal como se refleja en la página 20 y en el plano de fincas aportadas del citado documento, situación que en el Plan Parcial para aprobación definitiva se mantiene.

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 4
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 6009215		FECHA: 02-junio-2006
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Barrera Plasencia, Ramón		D.N.I.: 78.383.644 N
REPRESENTANTE:		D.N.I.:
DIRECCIÓN: c/ La Dama, nº 4, Tíncer Alto-Santa Cruz de Tenerife		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Como propietario de una parcela incluida en el ámbito del Sector Noroeste manifiesta que al consultar la documentación del Plan Parcial Noroeste inicialmente aprobado comprueba que sólo están definidas las calles y zonas públicas sin que se delimiten las parcelas de los propietarios.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se indica que debió producirse un error en la documentación examinada, ya que en el Plan Parcial inicialmente aprobado constaba como propietario de la finca aportada número 17, tal como se refleja en la página 20 y en el plano de fincas aportadas del citado documento, situación que en el Plan Parcial para aprobación definitiva se mantiene.

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 5
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 9.269		FECHA: 05-junio-2006
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Alonso Rodríguez de Azero	D.N.I.: 41.875.101-J	
REPRESENTANTE:	D.N.I.:	
DIRECCIÓN: Rambla 25 de julio, nº 11-S/C de Tenerife		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Manifiesta que la finca propiedad de la familia Rodríguez de Azero, incluida en el Sector Noroeste, fue permutada en su día con la familia Robayna García, por lo que renuncia a cualquier derecho que le pudiera corresponder sobre la mencionada finca.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se indica que tal situación ya constaba en el Plan Parcial inicialmente aprobado.

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 6
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA: 9.273		FECHA: 05-junio-2006
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Francisco Robayna García y otros		D.N.I.:
REPRESENTANTE:		D.N.I.:
DIRECCIÓN: c/ La Marina, nº 18-S/C de Tenerife		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Manifiesta que la finca propiedad de la familia Rodríguez de Azero, incluida en el Sector Noroeste, fue permutada en su día con la familia del alegante, produciéndose además posteriormente ventas de parcelas de esta, por lo que, solicita que se reconozca la titularidad de los que adquirieron dichas parcelas y se le reste la superficie que le queda a su finca.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se indica que la situación descrita por los alegantes se ha tenido en cuenta en el Plan Parcial.

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 7
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA:	FECHA:	
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Candelario González Hernández	D.N.I.: 42.931.206	
REPRESENTANTE:	D.N.I.:	
DIRECCIÓN:		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Aporta título de propiedad a fin de que se le notifique.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se considera posible acceder a lo solicitado reconociendo la titularidad del alegante, tal como se refleja en el Plan Parcial al que se le asigna la finca aportada número 21 con una extensión superficial de 250,00 m².

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.

ALEGACIÓN		Nº 8
Nº DE REGISTRO DE ENTRADA:		FECHA:
DATOS DEL ALEGANTE:		
NOMBRE: Matías Conrado Tacoronte Bacallado		D.N.I.: 43.600.257-P
REPRESENTANTE:		D.N.I.:
DIRECCIÓN: c/ Lomo del Clérigo, nº 24, Tijoco-Adeje		

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN:

Aporta título de propiedad a fin de que se le notifique.

INFORME:

Analizada la alegación presentada se indica que la titularidad del alegante constaba ya en el documento del Plan Parcial inicialmente aprobado, tal como se refleja en el Plan Parcial al que se le asigna la finca aportada número 19 con una extensión superficial de 192,00 m².

PROPUESTA:

Estimar la alegación en el sentido indicado en el informe.