

A) DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.

TOMO I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Antecedentes.

1.2.- Objeto y metodología del Plan Especial.

1.3.- Información Urbanística.

1.3.1.- Variables ambientales significativas: Características y delimitación espacial.

1.3.2.- Elementos naturales y culturales existentes: Identificación y localización.

1.3.3.- Impactos preexistentes: Tipología y localización.

1.3.4.- Diferenciación y caracterización de los usos existentes.

1.3.4.1.- Con uso ganadero. Localización y delimitación.

1.3.4.2.- Con uso agrícola. Localización y delimitación.

1.3.4.3.- Con uso edificatorio. Localización y delimitación.

1.3.4.4.- Con uso recreativo. Localización y delimitación.

1.3.4.5.- Con uso forestal. Localización y delimitación.

1.3.4.6.- Con valor patrimonial y arqueológico.

1.3.5.- Usos y elementos de características urbanas existentes y previsibles en la ordenación vigente.

1.4.- Condicionantes de Carácter Legal.

1.4.1.- Planeamiento general, condiciones de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada.

1.4.2.- Condicionantes que se deriven del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

1.4.3.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Nº1.- Situación y emplazamiento (E: 1/25.000).
- Nº2.- Ortoimagen Enero 2002 (E: 1/10.000).
- Nº3.- Clasificación del suelo: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) (E: 1/15.000).
- Nº4.- Percepción paisajística (E: 1/15.000).
- Nº5.1.- Ganadería: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).
- Nº5.2.- Ganadería: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).
- Nº6.- Resumen Mapa de cultivos (E: 1/10.000).
- Nº6.1.- Mapa de cultivos: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).
- Nº6.2.- Mapa de cultivos: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).
- Nº7.- Análisis Mapa de cultivos (E: 1/10.000).

ANEXO FOTOGRÁFICO.

- Nº1.- Los Baldíos.
- Nº2.- El Rodeo.
- Nº3.- Llano de San Lázaro-El Ortigal.
- Nº4.- Hoya del Camello-El Rincón.
- Nº5.- La Vega-Vueltas Blancas.

ANEXOS COMPLEMENTARIOS.

- **Información solicitada al Consejo Insular de Aguas de Tenerife.**
 - Instancia de Solicitud de información al Sr. Gerente del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
 - Informe de la Sección de Planificación Hidrogeológica del Área de Recursos Hidráulicos.
 - Plano “Inventario General de cauces y obras de captación.
 - Plano “Ámbito del acuífero de Los Rodeos”.
 - Plano y cuadros correspondientes al “Estudio: Campo de pozos en el entorno de Los Rodeos”.
- **Listado del Banco de Datos de Biodiversidad.**
 - Ámbito del Sector PA-6.
 - Ámbito de la IBA 360 Los Rodeos-La Esperanza.

- **Informe del Servicio de Cultura y Patrimonio histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Delimitación del BIC “Ermita de San Diego”.**

- **Inventario de las explotaciones ganaderas.**
 - Macrounidad Sur.
 - Macrounidad Norte.

TOMO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- Justificación Urbanística.

2.2.- Diagnóstico del Área de Ordenación.

2.2.1.- Unidades Medioambientales: Usos del territorio y dinámicas de transformación.

2.2.2.- Características de la problemática territorial existente en la etapa previa a la redacción del Plan Especial.

2.2.3.- Definición de las limitaciones de usos del territorio y de los elementos o zonas de valor natural o cultural que deberán ser sometidas a un régimen de protección.

2.3.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.

2.4.- Análisis Ponderado de las Diferentes Alternativas.

PLANOS:

Nº1.- Unidades Medioambientales (E: 1/15.000).

Nº1.1.- Unidades Medioambientales y Estado actual: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).

Nº1.2.- Unidades Medioambientales y Estado actual: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).

Nº2.- Alternativas (E: 1/25.000).

TOMO III.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1.- Descripción y Justificación de las Determinaciones de Ordenación Propuestas.

3.1.1.- Descripción de la Ordenación propuesta.

3.1.2.- Adecuación de la ordenación propuesta al planeamiento vigente.

3.1.3.- Usos pormenorizados y sus intensidades de uso.

3.2.- Consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan Especial. Valoración.

3.3.- Determinaciones del Plan Especial de Ordenación. Descripción y justificación del conjunto de Medidas Medioambientales protectoras, correctoras y compensatorias.

3.4.- Cuadros de superficies.

3.5.- Recomendaciones.

3.6.- Programa de Actuaciones y Estudio Económico-Financiero.

PLANOS:

Nº1.- Medidas Correctoras y Recomendaciones (E: 1/10.000).

B) DOCUMENTACIÓN DE EFICACIA NORMATIVA.

TOMO IV.- DOCUMENTO NORMATIVO.

C) CATÁLOGO E INVENTARIO.

TOMO V.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES CENSO DECRETO 11/97.

5.1.- Contenido del Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero. Metodología.

5.2.- Características del Catálogo.

5.3.- Requisitos de obligado cumplimiento, para la obtención de la licencia municipal correspondiente para las edificaciones incluidas en el Censo del Decreto 11/1997.

5.4.- Relación de las edificaciones censadas en el Plan Especial de La Vega de La Laguna incluidas en el Censo del Decreto 11/97.

PLANOS:

Nº1.- Catálogo de edificaciones del PA-6 (E: 1/10.000).

TOMO VI.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES DEL PA-6.

6.1.- Contenido del inventario de edificaciones. Metodología.

6.2.- Características del inventario.

6.3.- Características generales del fenómeno edificatorio en el ámbito del PA-6.

6.4.- Relación general de todas las edificaciones inventariadas en el Plan Especial de La Vega de La Laguna.

PLANOS:

Nº1.1.- Inventario de edificaciones: Macrounidad Sur (E: 1/6.000).

Nº1.2.- Inventario de edificaciones: Macrounidad Norte (E: 1/6.000).

D) MEMORIA – RESUMEN.**TOMO 7.- MEMORIA–RESUMEN.**

C) CATÁLOGO E INVENTARIO.

TOMO V.- CATÁLOGO E INVENTARIO.

5.1.- CONTENIDO DEL CATÁLOGO DE EDIFICACIONES CENSADAS AL AMPARO DEL DECRETO 11/97, DE 31 DE ENERO. METODOLOGÍA.

El presente Catálogo recoge las edificaciones censadas a raíz del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, en el ámbito del Plan Especial de La Vega de La Laguna (PA-6).

El Catálogo se realiza en cumplimiento de la Disposición Adicional Primera del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, donde se recoge lo siguiente:

1. El Plan General o, en su caso, Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento.

2. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.*
- Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen.*
- Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas al entorno en que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística a que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.*

3. La inclusión en el catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización de uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

Además, y aunque no sea el caso de un Plan Especial, se ha recogido la disposición del Artículo 7 del Decreto 11/1997, y se ha especificado respecto a cada una de las edificaciones lo siguiente:

- La **compatibilidad** de la edificación con la adecuada ordenación y protección del territorio.
- La **necesidad de adoptar medidas correctoras**, con indicación de las mismas, en orden a obtener la citada compatibilidad.
- La **incompatibilidad** de la edificación con la adecuada ordenación y protección del territorio.

Así, se han identificado y localizado las edificaciones censadas mediante su respectiva ficha y ubicación en Cartografía E. 1:10.000, estableciendo además en el texto de esta memoria las condiciones urbanísticas generales y las medidas correctoras a cumplir según sea el caso, para que estas edificaciones sean compatibles o incompatibles con la adecuada ordenación y protección del territorio.

5.2.- CARACTERÍSTICAS DEL CATÁLOGO.

El Catálogo consta de dos partes bien diferenciadas:

- La primera, una memoria, que recoge de forma general el objetivo y la metodología de este catálogo, los requisitos para que las edificaciones puedan obtener la correspondiente licencia municipal y ser legalizadas, y las propias características del catálogo.

- La segunda, una relación sencilla de todas las edificaciones censadas a raíz del censo realizado tras la publicación del Decreto 11/1997, donde se refleja una serie de datos: localización, fotografía actualizada, uso, etc., y su adecuación o no para su legalización, es decir su posible compatibilidad o incompatibilidad, según se adopten las condiciones urbanísticas y medioambientales dadas en este Catálogo para las edificaciones censadas

5.3.- REQUISITOS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CENSO DEL DECRETO 11/97.

Los requisitos generales de obligado cumplimiento para la obtención de la preceptiva licencia municipal, y por ende la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad, con el uso al que están destinadas, de las edificaciones censadas a raíz del Decreto 11/1997, de 31 de enero, son los siguientes:

A.- Presentación ante el Ayuntamiento de la solicitud de licencia de obras, que se expresará en un proyecto redactado por un técnico competente y que hará referencia necesariamente a los siguientes aspectos:

1.- El uso al que se destina la edificación, que no podrá ser otro que el residencial, agrícola o ganadero.

2.- Condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y habitabilidad.

3.- Cumplimiento de las condiciones de adecuación territorial y urbanística que establece el Plan Especial para las edificaciones censada a raíz del Decreto 11/1997 dentro del ámbito del PA-6, para ser consideradas como “Compatible con la adecuada ordenación y protección del territorio”; éstas son:

- La longitud mínima de lindero a camino soporte será de 12 metros.
- La superficie máxima de la vivienda, incluyendo garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial será de 120 m².
- La distancia mínima con respecto al eje de la vía será de 5 metros, con una distancia máxima de 10 metros. El retranqueo mínimo a linderos será de 5 metros.
- La altura máxima de la edificación medida en cualquiera de sus paramentos exteriores sobre el terreno circundante será de 4,5 metros (1 planta).
- Las edificaciones tendrán el carácter de aisladas.
- No tendrá tipología o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, especialmente no se tratará de viviendas colectivas o de edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en alta, ni presentará paredes medianeras vistas.
- Tendrán todos sus paramentos y cubiertas totalmente terminados, con formas, materiales y colores que favorezcan su integración paisajística.
- Tendrán acceso desde el viario existente y no se encontrarán emplazadas en terrenos de más del 50% de pendiente natural.

4.- Cumplimiento de las medidas correctoras siguientes según sea el caso:

- Adecuación estética y paisajística de la edificación utilizando los colores y materiales indicados en las medidas correctoras de este Plan Especial.
- Correcto acabado de todas las fachadas y cubiertas de las edificaciones o de los elementos de éstas autorizables.
- Retirada de cualquier residuo o resto de obras existente o que se pueda producir hasta vertedero autorizado.
- Vinculación efectiva de las edificaciones a los uso agropecuarios de la Vega de La Laguna.
- Eliminar los cerramientos de parcela que no cumplan la normativa de este Plan Especial.
- Eliminación de tendidos eléctricos y telefónicos en fachadas.

B.- Una vez otorgada la licencia municipal de obras, será preceptiva la presentación de certificación que asegure el cumplimiento de las condiciones en las que se otorgó la licencia, para que el Ayuntamiento proceda a resolver sobre la autorización de uso de la edificación.

El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de las licencias municipales de obra, donde el órgano actuante, a la vista de la solicitud

presentada, resolverá positivamente o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 de la Disposición adicional Primera, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras.

Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

En Santa Cruz de Tenerife, a junio de 2003

Fdo.- Francisco J. González Glez-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº6488

Fdo.- José Miguel Díaz Martínez
Arquitecto Colegiado nº217

Fdo.- Olga Mª Martín González
Por Tragsa

Fdo.- Rosendo J. López López
Biólogo Colegiado nº7755-L
Director Técnico
Hydra Consultores, S.L.