



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento relativo a la "MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA OROTAVA EN LOS ÁMBITOS DE LA BORUGA Y SAN BARTOLOMÉ", aprobado definitivamente mediante los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento Pleno con fechas 18 de diciembre de 2018 y 29 de enero de 2019.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. DE LA OROTAVA EN LOS ÁMBITOS LA BORUGA Y SAN BARTOLOMÉ

MEMORIA



ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Promotor
- 1.3 Ámbito de actuación de la Modificación Menor.
- 1.4 Estructura de la propiedad
- 1.5 Objeto y Justificación de la Modificación Menor.
- 1.6 Situación urbanística
- 1.7 Marco Legal

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1 Justificación del contenido ambiental específico asumido por la Modificación Menor del Plan General de Ordenación.
- 2.2 Características naturales del territorio
- 2.3 Usos. Edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.4 Bienes de Interés Cultural y elementos de interés etnográfico

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Alternativas de Ordenación
 - 3.1.1. Alternativa 0
 - 3.1.2. Alternativa 1
 - 3.1.3. Alternativa 2
- 3.2 Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente Plan General de Ordenación.
- 3.3 Descripción de las determinaciones de Ordenación Urbanística de la Modificación Menor.
- 3.4 Acreditación del interés público de esta Modificación Menor.
- 3.5 Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.



- 3.6 Adaptación a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT).
 - 3.7 El uso residencial.
 - 3.8 Edificabilidades y aprovechamiento medio.
 - 3.9 Previsión de mayores espacios libres públicos.
 - 3.10 Movilidad y Sistema Viario.
- Anexo: Cuadro de superficies y aprovechamiento medio.

4. RELACIÓN DE PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

5. NORMATIVA

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACION MENOR

8. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PGO 2004 Y MOD PGO 2004

ANEXOS:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ESTUDIO DE TRÁFICO



CONSIDERACIONES PREVIAS



1. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de La Orotava fue aprobado definitivamente de forma Parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2004. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 117 de fecha 18 de junio de 2004 y su normativa en el Boletín Oficial de La Provincia número 89 de fecha 29 de junio de 2004.

La presente Modificación Menor afecta a un área clasificada por el Plan General vigente como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y a un ámbito clasificado como Suelo Urbano. El Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado es de Ordenación Incorporada, al tratarse de un suelo con Plan Parcial definitivamente aprobado y cuya ordenación pormenorizada se incorpora al Plan General al exigirlo así el Anexo del que forma parte el acuerdo de aprobación definitiva anteriormente citado.

El Suelo Urbanizable Ordenado se corresponde con el sector de uso residencial denominado La Boruga desarrollado mediante el sistema de ejecución privado de Compensación.

El Plan Parcial La Boruga fue aprobado definitivamente por el Pleno de Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2001, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de La Provincia, nº 77 de fecha 27 de junio de 2001.

Posteriormente el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2002, aprobó definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial cuya publicación se produjo en el Boletín Oficial de La Provincia, nº 32, el día 15 de marzo de 2002. Asimismo, el Proyecto de Compensación fue definitivamente aprobado, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 11 de julio de 2003 y publicado en el Boletín Oficial de La Provincia, nº 118 de fecha 19 de septiembre de 2003.



Con fecha 23 de abril de 2003, se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, a favor de El Camino de El Ciprés y mediante Decreto 195/2008, de 16 de septiembre se declara El Camino de El Ciprés como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico.

Además las obras de urbanización del sector se encuentran casi ejecutadas en su totalidad, habiéndose recibido por parte del Ayuntamiento gran parte de las mismas. En este sentido, la Junta de Gobierno Local, acordó en sesión ordinaria celebrada el 14 de abril de 2004, la aprobación inicial de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación de la urbanización del Plan Parcial La Boruga, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de La Provincia nº 96 de 15 de junio de 2005.

Por su parte el Suelo Urbano afectado por esta Modificación Menor se corresponde con el Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización de San Bartolomé clasificado y categorizado así por el Plan General al encontrarse ejecutada la urbanización en grado suficiente según la regulación legal aplicable.

1.2 PROMOTOR

El promotor de esta Modificación Menor del Plan General de Ordenación de La Orotava es el Excmo. Ayuntamiento de La Orotava.

1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

Tal como ya se indicó, el ámbito de actuación de la Modificación Menor del Plan General de La Orotava comprende parte del Suelo Urbanizable Ordenado del Sector La Boruga actualmente en ejecución y parte del Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé.

El Sector de La Boruga se localiza en el norte del municipio de La Orotava, tiene forma irregular y alargada, sentido norte - sur, y su superficie asciende a 213.313,00 m²s. Linda: al norte, con el Camino El Durazno que sirve de límite con el término

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



municipal del Puerto de La Cruz; al sur, con camino La Palmita; al este, con el camino de San Bartolomé incluyendo el Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización de San Bartolomé y; al oeste, en parte con Suelo Rústico de Protección Territorial, en parte con el Asentamiento Rural de Los Perales, en parte con una bolsa de Suelo Urbano Consolidado y en parte con el desvío hacia el Mayorazgo ubicado en el Kilómetro 33 de la Autopista del Norte (TF-5).

El Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé con una superficie de 23.455,40 m², está rodeado en todo su perímetro por el Sector la Boruga salvo en su lindero oeste conformado por el Camino de San Bartolomé.

La superficie total afectada por la presente Modificación Menor es de 214.010,97 m²s, e incluye el SUSO La Boruga (213.313,00m²), las porciones de suelo contenidas en la Urbanización San Bartolomé, (SUCU, 697,97m²) y viarios que rodean o delimitan el Sector La Boruga, existiendo viales en SRPT (BIC del Camino Real o del Ciprés, con 4.312,93 m²) y otros en SRPIE (vía de servicio, 3.420,36 m²).

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad referente al Sector de La Boruga, que sirve de base a la presente Modificación Menor, proviene en su mayor parte de la equidistribución y de las adjudicaciones realizadas en el Proyecto de Compensación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad en el año 2003, así como del estado actual de la propiedad. En este sentido con posterioridad a la aprobación del documento de gestión así como a su inscripción en el registro de la propiedad se han llevado cabo las siguientes actuaciones:

- Agrupación y reparcelación de la manzana 7 del Plan Parcial La Boruga.
- Ejecución de fondos de saco en diversas vías de la urbanización.

Respecto a la agrupación y reparcelación de la manzana 7 del Plan Parcial, se indica que ésta estaba conformada originariamente por 20 parcelas (87 a 106 ambas inclusive) y que en virtud de Escritura de Agrupación de Fincas otorgada en Santa Cruz de Tenerife, el día 23 de abril de 2008, ante el Notario D. Fernando González de

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



Vallejo González, a favor de la entidad Costa Amable, S.L., fueron agrupadas formando un solo predio al que se le asignó en el Registro de la Propiedad el número de finca 33.293.

Posteriormente, mediante Decreto de 12 de mayo de 2008, el Ayuntamiento de La Orotava concede a la entidad Costa Amable S.L. licencia de reparcelación de la manzana 7 dando lugar a doce nuevas fincas independientes inscritas en el Registro de la Propiedad cuya superficie y configuración difiere con la que consta en el Proyecto de Compensación.

En relación a la existencia de fondos de saco, como ya se explicará pormenorizadamente más adelante, la incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, a favor de El Camino de El Ciprés, hizo necesario eliminar el trazado de una vía de acceso a la urbanización, por lo que en su defecto se ejecutaron fondos de saco.

En definitiva, tal como se muestra en el Plano de Información (I-3), al definir la estructura de la propiedad que sirve de base a esta Modificación Menor se ha tenido en cuenta la que figura en el Proyecto de Compensación, la reparcelación practicada en su día sobre la manzana 7 del Plan Parcial y los fondos de saco ejecutados.

Una vez establecida la estructura actual de la propiedad debemos señalar los cambios que sobre la misma se practican en la presente Modificación Menor y que se describen a continuación.

Como ya se indicó, como consecuencia de la incoación del expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, a favor de El Camino de El Ciprés, hubo que suprimir el trazado de la vía de acceso a la urbanización, ejecutándose en su lugar fondos de saco cuyas dimensiones además no permiten una funcionalidad óptima de parte de los mismos, por lo que éstos deberán ser ampliados. Este incremento de superficie, a favor de algunos de los fondos de saco, afecta a la superficie y configuración de las parcelas identificadas en los planos de la estructura de la propiedad con los números 122, 126, 141, 149 y 167.



En el Plano de Ordenación (OP-6) se muestra la estructura de la propiedad que resulta tras practicar las anteriores modificaciones.

En cuanto a la estructura de la propiedad del Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé se hace constar que ésta proviene de un trabajo en el que se visitaron las propiedades y que se grafía en el Plano de Información (I-3) y en el de Ordenación (OP-6).

1.5 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los objetivos que se persiguen y justifican la presente Modificación Menor se concretan en:

1. Reordenar el sistema viario

Del estudio realizado, referente a elementos del sistema viario previstos por el Plan General vigente y el Plan Parcial del Sector de La Boruga para el ámbito del Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé y para el Suelo Urbanizable Ordenado de La Boruga que se incluye como anexo a presente Modificación Menor, se desprende que la ejecución de parte de los mismos conllevaría la aparición de una carga de flujo de tráfico rodado que incidiría negativamente sobre vías ya existentes que fueron diseñadas para cumplir otra función, por lo que se considera necesario modificar la ordenación pormenorizada al objeto de dotar al área de una red viaria más coherente.

En este sentido se incorporan las conclusiones del informe emitido por la Policía Local de fecha 18 de enero de 2012 sobre la ordenación del tráfico en los sectores La Boruga y San Bartolomé.

Asimismo, en virtud de un informe, emanado del Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife, la conexión prevista en el planeamiento en vigor entre la calle O y el ramal de enlace de la Autopista TF-5 debe



ser eliminada, lo que exige la adaptación de la ordenación contenida en el planeamiento vigente.

2. Adaptar la ordenación a la Ley 19/2003, al Plan Insular y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

El día 16 de abril de 2003, tras su publicación en la Boletín Oficial de Canarias, se produce la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Posteriormente, mediante Decreto 56/2011, de 4 de marzo se aprobó definitivamente la Modificación Menor del Plan Insular de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

Asimismo, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el de 6 de abril de 2005, acordó aprobar definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación anteriores exige que la ordenación prevista para este ámbito deba ser adaptada a las determinaciones de aplicación de los mismos.

3. Establecer la ordenación en el entorno del Bien de Interés Cultural de El Camino de El Ciprés.

Como ya se indicó en el epígrafe 1.1, el 23 de abril de 2003, se incoó expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, a favor de El Camino de El Ciprés y mediante Decreto 195/2008, de 16 de septiembre se declara El Camino de El Ciprés como Bien de Interés Cultural con la categoría de Sitio Histórico, incorporando su entorno de protección que abarca una franja de 20 metros a ambos lados del camino. Una de



estas franjas incide en el ámbito de la presente Modificación y, en la normativa, se contiene una regulación sucinta sobre dicho ámbito.

En este sentido, en el expediente de incoación el objetivo fijado para el entorno de protección consistió en preservar la configuración actual del camino, a fin de evitar que en el futuro se pudieran producir procesos de urbanización incontrolados o de transformación de la calzada que afectaran al bien a proteger o a la contemplación, estudio y percepción de sus valores.

Analizada la ordenación contenida en el planeamiento vigente se comprobó que ésta preveía la realización de una vía de acceso a la urbanización que afectaba no sólo la calzada del Bien sino también a los muros definitorios del mismo. Como consecuencia de lo anterior tanto la promotora como los representantes municipales mantuvieron reuniones con la Unidad de Patrimonio Histórico resultando una propuesta consensuada mediante la cual se conservaba en su totalidad no sólo la calzada del camino, sino los muros laterales que definen sus márgenes y se eliminaba la vía de circunvalación de la urbanización, creando una banda ajardinada tras los antiguos muros que facilitaba la contextualización del mismo y mimetizaba las nuevas construcciones. Dicha propuesta logró que el 24 de julio de 2003, la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular dictaminara favorablemente el Proyecto de Urbanización si bien consideró necesario la realización de un plano del perfil-sección longitudinal de la vía que permitiera analizar la previsión de los volúmenes edificados, áreas ajardinadas, etc.

Con fecha 4 de agosto de 2003, la Sección Técnica de la Unidad de Patrimonio Histórico emite informe en el que se pone de manifiesto que la documentación presentada (perfil-sección longitudinal de la vía) da cumplimiento a lo solicitado por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico en el dictamen de 24 de julio de 2003.

El 8 de septiembre de 2003, el Área de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular de Tenerife autorizó el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial La Boruga, junto al Camino de El Ciprés.

La propuesta consensuada que permitió que el Proyecto de Urbanización fuera autorizado por el Área de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular



de Tenerife, hizo necesario, entre otras cosas, modificar el trazado de aquellas calles de la urbanización que desembocaban en la vía de acceso a la urbanización que debía ser suprimida. Por ello, se delimitaron fondos de saco cuyas dimensiones, en algunos de ellos, se incrementan ligeramente en la presente Modificación Menor con el fin de que éstos al alcancen un grado óptimo de funcionalidad.

En definitiva, el presente documento modifica la ordenación establecida en el planeamiento vigente, en relación al entorno del Bien de Interés Cultural, eliminando la vía de acceso a la urbanización, aumentando levemente la superficie de los fondos de saco de determinadas vías, creando bandas de áreas ajardinadas, con el fin de preservar la configuración actual del camino, evitando que en el futuro se produzcan procesos de urbanización incontrolados o de transformación de la calzada que puedan afectar al bien así como a la contemplación, estudio y percepción de sus valores garantizando así la correcta protección del mismo.

4. Ajustar el uso de determinadas parcelas

Los cambios en la Ordenación Pormenorizada obligan a adaptar la calificación del uso asignado a determinadas parcelas, sin que de ello se derive un cambio sustancial en la configuración de la ordenación del sector.

Los terrenos afectados por esta Modificación del PGO se encuentran en su gran mayoría clasificados como suelo urbanizable sectorizado ordenado de ordenación incorporada (SUSO-OI), destinado a uso residencial.

El documento de Gestión Urbanística del PGO previó la tipología edificatoria Ciudad Jardín 3 (CJ3), fijando para la totalidad del sector una edificabilidad máxima de 0,25 m²/m² y una densidad máxima de 20 viv/Ha,

Los objetivos establecidos para el sector fue “culminar el proceso de urbanización del Plan Parcial La Boruga”.



5. Ajustar el parcelario a la ordenación propuesta

Como ya se explicó en el epígrafe correspondiente a la estructura de la propiedad la ordenación propuesta en este documento ha producido alteraciones sobre determinadas parcelas, que obligan a realizar reajustes en el parcelario.

1.6 SITUACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se describe la situación urbanística de los suelos cuya ordenación varía con la presente Modificación Menor:

a) Respecto al Suelo Urbanizable Ordenado del Sector La Boruga:

- Trozo de terreno con 445,90 m²s de superficie destinado por el planeamiento vigente a sistema viario, se trata concretamente de la parte de la calle J incluida en el Sector y que linda: al este, con el resto de la calle J incluido en el suelo urbano consolidado de la Urbanización San Bartolomé; al oeste, con calle Flor de Pascua del Sector La Boruga y; al norte y sur con parcelas destinadas por el Plan Parcial a espacios libres públicos.
- Pequeña porción de terreno destinado por el Plan Parcial La Boruga a viario y que constituye el encuentro de la vía interna de la Urbanización San Bartolomé con la calle M1 del Sector La Boruga y cuya superficie es de 133,61 m²s y que linda: al este, con parcela destinada por el Plan Parcial a espacio libre público; al oeste, con parcela destinada por el Plan Parcial a uso residencial; al sur, con la calle M1 de sector y; al norte, con resto de la vía interna de la Urbanización San Bartolomé.
- Fondos de saco de las calles K, L, M2, N2 y O de la urbanización que el planeamiento general destina a viario.
- Terrenos ubicados entre los fondos de saco de las calles Violeta del Teide, Jacaranda, Guaydil, Morgallana, K, L y M2 de la urbanización con una superficie



total de 1.694,97 m²s que están incluidos en el entorno del Bien de Interés Cultural de El Camino de El Ciprés y que el planeamiento general destina a viario.

- Porción de terreno de 9,00 m²s que forma parte de la rotonda, prevista por el Planeamiento vigente, de conexión entre la calle O y el ramal de enlace de la Autopista TF-5.

b) Respecto al suelo urbano consolidado de San Bartolomé:

- Trozo de terreno con una superficie de 410,24 m²s, destinado por el planeamiento vigente a sistema viario se trata concretamente de la parte de la calle J incluida en la Urbanización San Bartolomé y que linda: al este, con el viario interno de la Urbanización; al oeste, resto de la calle J incluido en el Sector La Boruga y; al norte y sur, con suelo urbano consolidado de uso residencial.
- Trozo de terreno con 298,60 m²s de superficie que se configura como prolongación del viario interno de la Urbanización San Bartolomé hasta su conexión con el Sector La Boruga, y que linda: al norte y sur; con suelo urbano consolidado de uso residencial; oeste, con viario del Sector La Boruga y; al este con el resto del viario interno de la Urbanización San Bartolomé.

1.7 MARCO LEGAL

El marco legal para la redacción de la presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación se encontraba contenido originariamente en el contenido de los artículos 45, 46 y en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 6 del Decreto Legislativo 1/2000, en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Procedimientos, y en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), en su redacción dada por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



Concretamente, del contenido del artículo 56 del Reglamento de Procedimiento, cabía estimar que la alteración propuesta constituía una Revisión del PGO.

No obstante, con la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y de acuerdo a los nuevos criterios que establece, cabe deducir que los fines y objetivos que persigue la presente alteración ya no responden a una Revisión en sentido estricto -o Modificación Sustancial, conforme la terminología utilizada por la nueva Ley- lo que determina que deba asimilarse a lo que denomina Modificaciones Menores. A tales efectos, queda desplazada la regulación del antes citado artículo 56 del Reglamento de Procedimiento, en la medida en que la nueva Ley deroga los preceptos del citado Reglamento que contradigan las nuevas determinaciones legales.

Todo ello se explicita con detalle en un Anexo de Tramitación y Marco Legal que se incorpora al presente Documento.

Esta Modificación Menor cumple todos los requisitos legales, previstos tanto en la nueva Ley como en el resto de las normas urbanísticas de aplicación, y en su Memoria de Ordenación se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- No afecta a zonas verdes ni espacios libres públicos establecidos por el planeamiento
- No incrementa el volumen edificable fijado por el planeamiento.
- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente Plan General.
- Interés público prevalente de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación al planeamiento insular y territorial.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.

Por último se debe tener presente que para desarrollar la ordenación contenida en la presente Modificación Menor, tanto el Proyecto de Compensación como el de Urbanización deberán adaptarse a las modificaciones planteadas en la misma.



El presente documento tiene como finalidad informar a los vecinos de los municipios de La Boruga y San Bartolomé sobre el proceso de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Orotava.

El PGOU es el instrumento básico de ordenación urbanística de un municipio, que define el uso del suelo, el tipo de edificación, las infraestructuras y los servicios que se van a proporcionar en cada zona del municipio. En el caso de La Orotava, el PGOU actual fue aprobado en 1998 y desde entonces ha sido objeto de varias modificaciones para adaptarse a las necesidades del municipio y a las normativas vigentes.

La modificación menor del PGOU de La Orotava en los ámbitos de La Boruga y San Bartolomé tiene como objetivo principal la actualización de los usos del suelo y la definición de las condiciones de edificación en estas zonas.

Los cambios propuestos en el PGOU de La Boruga y San Bartolomé consisten en la modificación de los usos del suelo, la definición de las condiciones de edificación y la actualización de los datos técnicos del plan.

El proceso de modificación menor del PGOU de La Orotava en los ámbitos de La Boruga y San Bartolomé se encuentra actualmente en fase de tramitación administrativa.

Se ha realizado un estudio de impacto ambiental y social de la modificación propuesta, que ha permitido identificar los posibles efectos de la misma y adoptar las medidas necesarias para mitigarlos. Asimismo, se ha llevado a cabo un proceso de participación ciudadana para recoger las opiniones de los vecinos de los municipios afectados.

Se invita a los vecinos de los municipios de La Boruga y San Bartolomé a que participen activamente en el proceso de modificación menor del PGOU de La Orotava, aportando sus sugerencias y opiniones.



MEMORIA DE INFORMACIÓN



2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO POR LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Para la realización de la evaluación ambiental el artículo 7 de la Ley 9/2006, exige la elaboración de un Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) en el que según el artículo 8 de dicha Ley el órgano promotor debe identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, entendiendo por esta la no realización del plan o programa y que deberán tener en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa.

De acuerdo a lo anterior el Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido del ISA, que contempla en gran medida lo recogido en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero. El contenido del ISA así establecido ha sido concretado para Canarias en el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación, informado favorablemente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 4 de agosto de 2006, y cuyo texto figura como anexo al mismo, publicado en el BOC núm. 159, de 16 de agosto de 2006.



El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El ISA ha sido redactado por la entidad TRAZAS Ingeniería, S.L. y será sometido a información pública de forma simultánea a la Modificación Menor del Plan General aprobada inicialmente, durante cuarenta y cinco días para posteriormente ser remitido a la COTMAC, que será el órgano ambiental, que realizará un informe de cumplimiento del contenido en función del resultado de la información pública, para que posteriormente se realice la Memoria Ambiental, texto que completará el anterior contenido del ISA para su incorporación a la Modificación Menor del Plan General y su aprobación definitiva.

2.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

En general, todo el ámbito del Plan Parcial se caracteriza por su desnaturalización, con una elevada antropización generada por la urbanización ejecutada, las viviendas residenciales ya construidas, el parque de maquinaria y zonas de acopio de materiales de obra, diferentes zonas con restos de escombros así como el estado de abandono de las parcelas agrícolas, lo que ha provocado que hayan sido colonizadas por vegetación de sustitución propia de ambientes nitrófilos.

Respecto a las áreas incluidas en la Modificación Menor, destaca por su valor patrimonial y buen estado de conservación el entorno del BIC Camino del Ciprés. En relación con los sectores del viario interior de San Bartolomé, el tramo de conexión de la Calle M, se caracteriza en la parte interna por su carácter urbano y el margen que conecta directamente con la calle M por su degradación por la acumulación de materiales de desmonte. El área de conexión de la Calle Urbanización de San Bartolomé con la Calle Flor de Pascua se caracteriza por la acumulación de material pétreo, base de cimentación para las viviendas próximas.

En la zona oeste de La Boruga, se diferencian claramente dos áreas, los fondos de saco (viales interiores) y los espacios libres que quedan entre los citados fondos de saco y el Camino del Ciprés, dominados por vegetación de sustitución.



Imagen: Ámbito de actuación

En conclusión, puede decirse que desde este punto de vista ambiental el terreno es apto para la urbanización desde las consideraciones expresadas.

El terreno objeto de esta Modificación Menor del PGO de La Orotava se configura como una plataforma de escasa pendiente en dirección norte- sur y con una pendiente media del 9 % en dirección norte - sur.

2.3 USOS. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos que desarrolla la presente Modificación Menor del PGO de La Orotava están ocupados por la Urbanización La Boruga y la Urbanización San Bartolomé.



En el ámbito de La Boruga se han ejecutado la totalidad de las obras de urbanización a excepción de las que se refieren a esta Modificación Menor. El sector norte de la Urbanización, desde la calle Morgallana hasta el Camino El Durazno, se ha desarrollado por completo, estando la mayor parte de las parcelas edificadas.

El resto de la Urbanización tiene algunas edificaciones aisladas actualmente en construcción. En esta parte de la Urbanización se encuentran las parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos, que se encuentran sin edificar.

Las redes de infraestructuras (red de saneamiento, red de riego, red de agua potable, alumbrado público, red de baja tensión y telecomunicaciones) están ejecutadas en su totalidad.

La Urbanización San Bartolomé está desarrollada y construida desde, al menos, quince años. El uso predominante en ambos ámbitos es el residencial, siendo la tipología vivienda unifamiliar aislada en ciudad jardín.

2.4 ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL Y ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

En el ámbito de esta Modificación Menor se ubica el Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural (BIC) denominado El Camino de El Ciprés y dos elementos de valor arquitectónico que se describen a continuación y que se señalan en el plano de Información I.4.

a) Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural Camino El Ciprés.

El Camino de El Ciprés fue la principal vía de conexión entre La Orotava y su puerto, caracterizándose por una morfología poco frecuente en la isla, dada la anchura de la calzada y de las cintas maestras que articulan la organización de la superficie empedrada, configurada por grandes piedras labradas. A lo largo del camino existen inmuebles cuyos rasgos, propios de la arquitectura tradicional, refuerzan su imagen histórica y contribuyen a crear un paisaje de gran singularidad.



Este BIC constituido por el propio Camino de El Ciprés, con una longitud aproximada de 800 m., tiene un entorno de protección de 20 metros a ambos lados del camino, uno de los cuales incide en el ámbito territorial de la presente Modificación Puntual.

El Bien de Interés Cultural El Camino de El Ciprés fue declarado con la categoría de Sitio Histórico mediante Decreto 195/2008, de 16 de septiembre, incorporando el propio entorno de protección, cuya regulación se recoge en la normativa de esta Modificación.

b) Elementos de interés arquitectónico

Ermita y Hacienda de San Bartolomé Apóstol:

Se localiza en el encuentro del Camino del Durazno con el Camino de San Bartolomé. La casa y la Ermita fueron construidas al mismo tiempo en el siglo XVII por mandato de su propietario en aquel tiempo D. Bartolomé de Molina Larena.

El inmueble es de estilo mudéjar y se alza sobre un extenso terreno a partir de una fachada tapiada que conduce directamente a un patio interior que sirve como administrador del espacio más íntimo de esta arquitectura. En el año 1949 siendo el inmueble propiedad de la familia Cueva-Suárez éste fue remodelado y modernizado

El Catálogo de Protección Municipal le otorga a este inmueble el grado de protección integral. (EO:14)



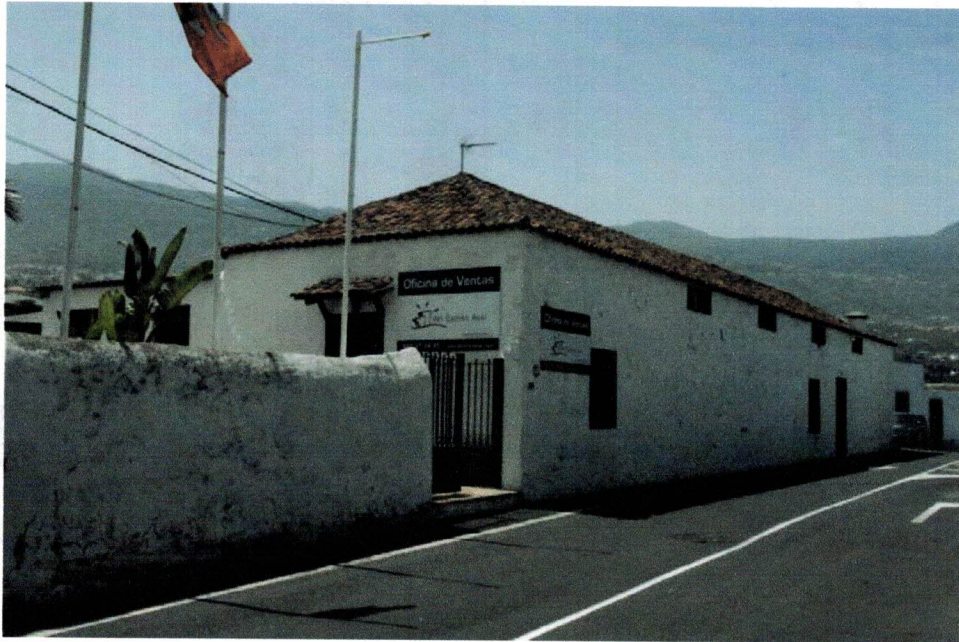
Ermita y Hacienda de San Bartolomé Apóstol

Casa Rural y Almacén:

Está situado en el Camino del Durazno haciendo esquina con el Camino de El Ciprés. Se trata de un complejo agrícola que nace como equipamiento a la explotación de la platanera y que posee una planta que corre en paralelo al Camino de El Durazno que durante siglos actuó de serventía entre las diferentes fincas que en este sector se dan.

El complejo fue construido a comienzos del siglo XX siguiendo los parámetros de la tipología agrícola más común en las casas de plataneras. Una vivienda que dispone de un gran almacén alargado para destinarlo a bodega donde encierra cada año los mostos, o en su caso, las piñas de plátano. Así, dicha estancia se convierte en el punto de tensión más interesante de la edificación y es perceptible al exterior gracias a una serie de ventanucos de palitroques que ventilan los espacios interiores de este recinto.

El Catálogo de Protección Municipal le otorga a este inmueble el grado de protección ambiental. (EO:15).



Casa rural y almacén



MEMORIA DE ORDENACIÓN



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

3.1.1 Alternativa 0.

En un primer momento se estudió la posibilidad de completar la Urbanización de acuerdo a lo previsto en el Plan Parcial. La imposibilidad de conectarse a la vía de enlace de la TF-5 por los motivos expuestos anteriormente, y la declaración sobrevenida del B.I.C. del Camino de El Ciprés desechó esta opción.

3.1.2 Alternativa 1.

Una vez descartada la alternativa 0 se decidió corregir los puntos anteriores eliminando la rotonda de enlace y la vía que discurría paralela al Camino El Ciprés y que permitía la circulación abierta de las vías transversales del sector oeste de la urbanización.

En consecuencia, se decidió que todas las vías mencionadas se desarrollaran en fondo de saco, por lo que debían tener doble sentido de circulación, eliminando los alcorques y las bandas de aparcamiento previstas.

La superficie prevista para el desarrollo de la vía del Camino de El Ciprés se convertía en una zona ajardinada de protección del B.I.C., cuyos límites serían el suelo residencial privado y el muro delimitador del B.I.C., resultando una franja de unos cinco metros de ancho medio.

En el ámbito de San Bartolomé se estudió la posibilidad de eliminar la prolongación de la vía interior hasta conectarla con la calle M1 de la urbanización La Boruga, pero las simulaciones de tráfico realizadas en el estudio de movilidad hizo que se desechara esta opción.



3.1.3 Alternativa 2.

Para evitar los inconvenientes señalados en las alternativas anteriores se ha optado por una tercera solución que consiste en mantener las propuestas de la alternativa 2 en el ámbito del Camino El Ciprés consistentes en terminar todas las vías transversales del lado oeste en fondo de saco y crear el espacio ajardinado de protección del B.I.C.

En el ámbito de San Bartolomé se ha optado por eliminar todas las conexiones previstas en el PGO con la urbanización La Boruga para favorecer la circulación de carácter residencial del área. Esto lleva aparejada una revisión del tráfico que se muestra en el plano de Ordenación Pormenorizado OP.7.

El tramo de la calle J perteneciente a la urbanización La Boruga se convierte en un área pública de juego de niños.

3.2 MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PLAN GENERAL

La presente Modificación Menor no introduce cambios que puedan considerarse sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el Plan General.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

Esta Modificación Menor mantiene la clasificación y categorización de suelo tanto para el Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé como para el Sector La Boruga (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado), aunque cambiando su consideración de suelo urbanizable ordenado “de ordenación incorporada” por la de suelo urbanizable ordenado con ordenación directamente establecida por el PGO, al incluirse ordenación pormenorizada que sustituye a la que se incorporaba al planeamiento general y que provenía del Plan Parcial aprobado.



Además, tal como se comprueba en el epígrafe siguiente en el que se describen las determinaciones introducidas por esta Modificación Menor éstas se traducen en pequeños ajustes de la ordenación pormenorizada referidos fundamentalmente a usos y que debido a su escasa entidad no modifican el modelo territorial adoptado por el Plan General de Ordenación.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR.

Para describir las modificaciones introducidas por esta Modificación Menor y que se grafían en el Plano de Ordenación Pormenorizada OP-3, debemos distinguir las que se realizan en el Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé y en el Sector La Boruga y que consisten en:

a) En relación al Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé:

1. Se eliminan los viarios de nueva creación previstos por el Plan General y se establece para los mismos el uso residencial.
2. En las parcelas nº 1, 12 y 14, los viarios previstos que se pretenden eliminar se adscriben a la calificación de espacio libre privado, lo que determina que, manteniendo la tipología edificatoria existente, no se incremente el aprovechamiento urbanístico, cumpliendo así con las determinaciones del PTEOTT.

b) En relación al Sector La Boruga:

1. Se elimina la calle J, y su superficie se destina a albergar un parque infantil.
2. Se elimina el viario que constituye el encuentro de la vía interna de la Urbanización San Bartolomé con la calle M1 del Sector y su superficie se destina a espacio libre público.



3. Se elimina la rotonda de conexión de la calle O con el ramal de la Autopista TF-5, manteniéndose el trazado de la vía en su estado actual, aumentando en consecuencia la superficie de la parcela 184 destinada a espacio libre público.
4. Se destinan a áreas ajardinadas los terrenos anexos al Bien de Interés Cultural de El Camino de El Ciprés e incluidos en el entorno de protección, con una superficie total de 1.778,56 m²s, de los que, 122,95 m²s corresponden a la parcela EP-1, 247,87 m²s a la parcela EP-2, 220,71 m²s a la parcela EP-3, 203,71 m²s a la parcela EP-4, 650,62 m²s a la parcela EP-5, 85,05 m²s a la parcela EP-6, 135,18 m²s a la parcela EP-7, y 112,47 m²s a la parcela EP-8, todas ellas reflejadas en los planos 3 y OP-6 de estructura de la propiedad.
5. Se amplían ligeramente los fondos de saco de las calles K, L, M2 y N2 de la urbanización, de forma que el fondo de saco de la calle K se incrementa en 17,02 m²s, el de la calle L en 22,49 m²s, el de la calle M2, en 23,66 m²s, y el de la calle N2 en 37,85 m²s.
6. Se reduce la superficie de las parcelas 122, 126, 141, 149 y 167, de modo que la parcela 122 pasa de 441,75 m²s a 426,02 m²s, la 126 de 416,84 m²s a 396,03 m²s, la 141 de 458,22 m²s a 440,23 m²s, la 149 de 404,29 m²s a 390,47 m²s la 167 pasa de 6.000 m²s a 5.846,84 m²s.
7. Se reduce la superficie de la parcela nº185 destinada a SGSA, que pasa de 27.000,00 m² a 26.526,20 m².
8. Se zonifican las parcelas residenciales como CJ-B01, CJ-B02 las parcelas del 10% de aprovechamiento medio (parcelas 134 a 149), y como CJ-B03 la parcela de colonias (parcela 117)



3.4 ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN MENOR.

El interés público prevalente de esta Modificación Menor se encuentra en abordar la modificación del sistema viario previsto por el planeamiento vigente, ya que del estudio de tráfico realizado por la empresa TRAZAS Ingeniería S.L. referente al ámbito objeto de la actuación, se desprende que considerar el viario establecido por el planeamiento actual conllevaría sobrecargar la trama viaria existente con vías innecesarias.

Además, el estudio pone de manifiesto que las modificaciones introducidas por la presente Modificación Menor, consistentes en la eliminación de la calle J y la supresión del viario que constituye el encuentro de la vía interna de la Urbanización San Bartolomé con la calle N del Sector, crea un sistema viario que:

1. Minimiza la posibilidad de congestión.
2. Evita tráfico de paso en zonas residenciales
3. Mejora la seguridad vial

Otra de las actuaciones que acredita el interés público de esta Modificación Menor es la de establecer la ordenación del entorno del Bien de Interés Cultural de El Camino de El Ciprés con el fin de preservar la configuración actual del camino, evitando que en el futuro se puedan producir procesos de urbanización incontrolados que afecten al bien a proteger o a la contemplación, estudio y percepción de sus valores, garantizando así su mantenimiento, en las mejores condiciones posibles, de cara al disfrute del mismo por parte de las generaciones futuras como elemento integrante del Patrimonio Histórico de Canarias.

3.5 ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT) Y DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (PTEOTT)

A) PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé

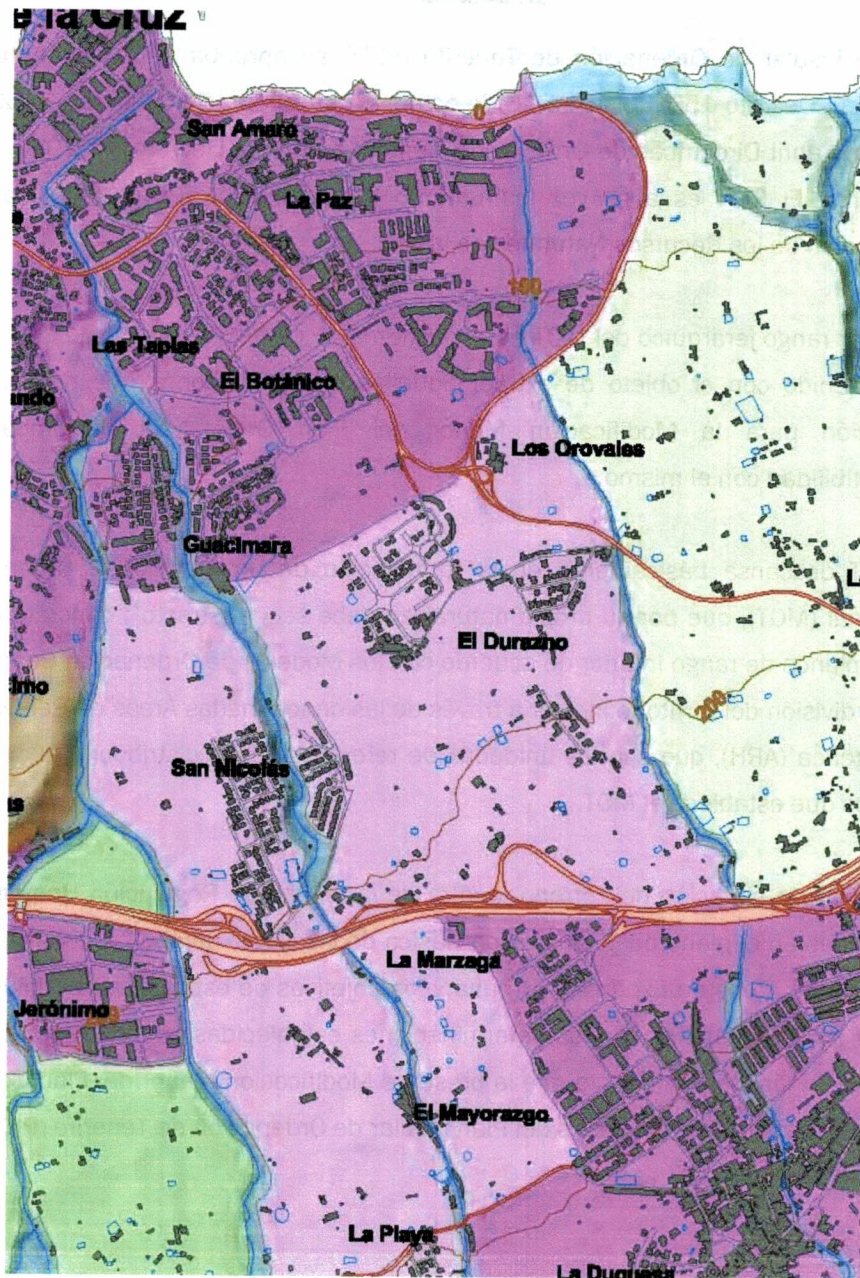


El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprueba definitivamente por medio del Decreto 150/2002, de 16 de octubre, y su Adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril Directrices de Ordenación General mediante Decreto 56/2011, de 4 de marzo. El PIOT es a su vez instrumento de Ordenación Territorial y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la isla.

El mayor rango jerárquico del PIOT en el esquema de planeamiento obliga a analizar su contenido con el objeto de extraer aquellas determinaciones que resulten de aplicación para la Modificación Menor del Plan General, y comprobar su compatibilidad con el mismo.

El PIOT descansa básicamente en la formulación de un Modelo de Ordenación Territorial (MOT), que por su propia naturaleza debe ser “abstracto”, concretándose en los planes de rango inferior de acuerdo con los Modelos de Ordenación Comarcal, y en la división del territorio insular a través de las denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH), que son las unidades de referencia en la distribución básica de los usos que establece el MOT.

En el PIOT, la situación del terreno, dentro de las **Áreas de Regulación Homogénea** planteadas en el plano de “Distribución Básica de los Usos” del PIOT, quedaría en la categoría de Áreas de Expansión Urbana y los objetivos de estas áreas definidos en el PIOT son compatibles con las determinaciones establecidas en esta Modificación Menor del Plan General, por lo que la presente Modificación Menor del Plan General cumple con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).



oja nº 4 – Distribución básica de usos. Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



B) PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE (PTOTT)

En el BOC nº 168 de 26 de Agosto de 2005, se publica resolución de 29 de julio de 2005 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, adoptado en sesión de 6 de abril de 2005, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial, el PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE.

En el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, se reconoce Costero Norte como Ámbito de Referencia Turística, quedando la totalidad del ámbito objeto de la Modificación Menor, dentro de los límites que plantea el PTOTT como Ámbito Norte. Asimismo, la situación del ámbito, dentro de la Áreas Turísticas planteadas en el plano “Destino de las Áreas Turísticas” del PTOTT, quedaría dentro de las Áreas Mixtas.

De la misma manera, dentro de las Áreas Turísticas planteadas en el plano “Tipificación de las Áreas Turísticas”, quedaría el Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé como Área Colmatada y la correspondiente al Sector La Boruga como Área de Ensanche.

En cuanto a la “Unidades Ambientales de las Zonas Turísticas” desarrolladas por el PTOTT, los terrenos quedarían como Áreas Urbanas.

Atendiendo a lo señalado en las fichas del PTEOTT correspondiente a los Ámbitos 11 y 24 se establecen los siguientes usos para las tipologías definidas en esta Modificación Menor:



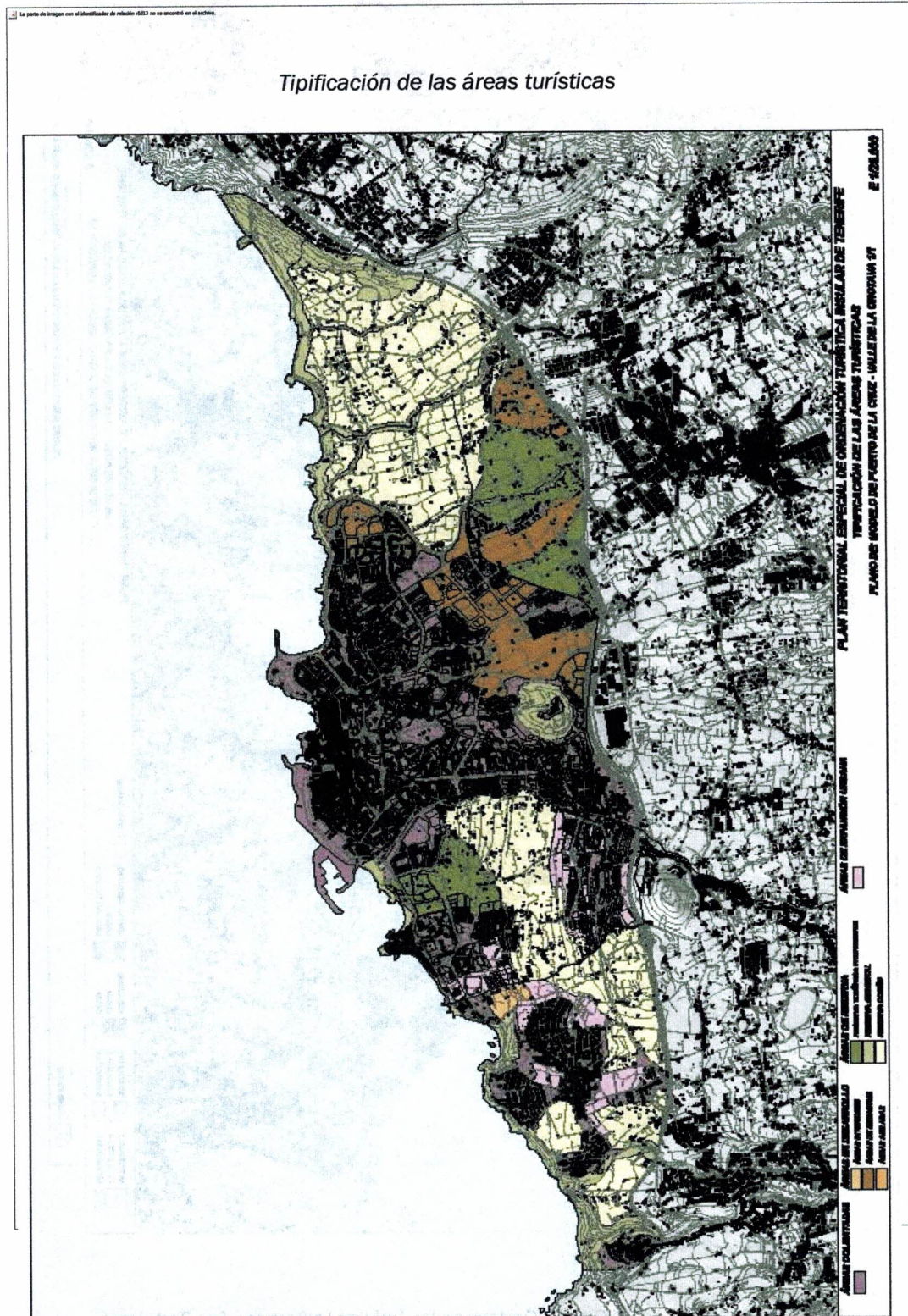
| USO | TIPOLOGÍAS |
|------------|---|
| | CJ-B01 / CJ-B02 / CJ-B03 |
| PRINCIPAL | RESIDENCIAL EN CATEGORÍA PRIMERA |
| COMPATIBLE | RESIDENCIAL EN CATEGORÍA PRIMERA DESPACHO PROFESIONAL |
| PROHIBIDO | RESIDENCIAL EN CATEGORÍA TERCERA ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE OBJETOS DOMÉSTICOS TALLERES DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS |

Se adjunta, a continuación, las fichas correspondientes al Ámbito particular de La Boruga 24, y al Ámbito particular El Durazno-Tajaraste 11, así como los planos del documento del PTEOTT (Modelo de Puerto de La Cruz – Valle de La Orotava), en referencia al área objeto de la Modificación Menor:

- Plano de Delimitación de las Áreas
- Tipificación de las áreas turísticas
- Destino de las áreas turísticas.
- Unidades ambientales de las zonas turísticas



Plano de Delimitación de las áreas



Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



AMBITO PARTICULAR: San Antonio 8, San Nicolás 10, El Durazno - Tajamaro
11, Las Adelfas 12

Zona Turística: PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA
Tipo de área: ÁREA COLMATADA
Destino: MIXTA

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Primera y segunda.

Uso Secundario:

Uso Compatible:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos recreativos.

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Espardimiento en espacios adaptados nivel 1.

Espardimiento en espacios edificados nivel 1 y 2.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 1, 2, y 3.

Hostelería nivel 1, 2 y 3.

Oficinas nivel 1 y 2.

Usos Prohibidos:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

Categoría: Tercera

Industrial (Art. 2.2.8 PTOTT)

Categoría: Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Talleres y reparación de vehículos.

Otras condiciones relativas a los usos:

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una

capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.

AMBITO PARTICULAR: El Durazno 22, Las Cachizas 23, La Boruga 24

Zona Turística: PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA
Tipo de área: ÁREA EN DESARROLLO DE ENSANCHE
Destino: MIXTA

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos convencionales.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Primera.

Uso Secundario:

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Segunda.

Uso Compatible:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)

Categoría: Establecimientos turísticos recreativos

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Espardimiento en espacios adaptados nivel 1.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 1, 2, 3 y 4.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1 y 2.

Usos Prohibidos:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

Categoría: Tercera.

Industrial (Art. 2.2.8 PTOTT)

Categoría: Almacenes y comercio mayorista.

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Talleres y reparación de vehículos.

Otras condiciones relativas a los usos:

La compatibilidad de los usos residenciales no estará limitada por una

capacidad teórica turística mínima (Art. 5.1.1.4 PTOTT)

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle.



Las determinaciones de aplicación al Sector La Boruga, identificado en el plano de delimitación de áreas turísticas de la zona Puerto de La Cruz-La Orotava con el número 24, que se contienen en la ficha adjunta, establecen como uso principal para este sector además del uso turístico el uso residencial en la categoría primera y como uso secundario el residencial en la categoría segunda.

Asimismo las determinaciones de aplicación al Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé, identificado en el plano de delimitación de áreas turísticas de la zona Puerto de La Cruz-La Orotava con el número 11, que se contienen en la ficha adjunta, establecen como uso principal para este sector además del uso turístico el residencial en las categorías primera y segunda.

En este sentido el artículo 4.3.2 que regula las condiciones de compatibilidad del uso residencial establece:

“1-AD. A efectos de la admisión del uso residencial en las Zonas Turísticas se establecen tres categorías cuyas condiciones de localización se señalan en las determinaciones particulares de cada área.

- a) *Categoría primera: uso residencial en vivienda unifamiliar aislada, con superficie mínima de 150 m² construidos en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m².*
- b) *Categoría segunda: uso residencial en vivienda unifamiliar agrupada y colectiva, con una superficie mínima de 100 m² útiles en cada unidad de vivienda, en parcela de superficie no inferior a 1.000 m². Será aplicable es estándar de densidad mínimo de 180 m² de parcela por unidad de vivienda.*
- c) *(..)”*

En relación al Sector La Boruga se indica que el uso previsto por el planeamiento vigente coincide con el establecido en la categoría primera, sin embargo, existen parcelas que no alcanzan los 500,00 m²s de superficie, lo que a priori podría suponer un problema. No obstante la Disposición Transitoria Tercera 1 b) determina:

“1.-. Las parcelas existentes con anterioridad al 25 de noviembre de 2003, fecha en la que se publicó el acuerdo de aprobación inicial del Plan, entendiéndose como

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



tales aquellas que constaran ya presentadas en el Registro de la Propiedad o consecuentes de un sistema de ejecución urbanística que hubiera ultimado su procedimiento en vía administrativa, que incumplieran la superficie mínima requerida para el uso residencial en categorías primera y segunda, conforme el artículo 4.3.2.1 PTOTT, podrán ser susceptibles de edificación con este uso, salvo determinaciones más restrictivas del planeamiento urbanístico, en las siguientes condiciones:

(..) b) En las condiciones de la categoría segunda, cuando ésta esté prevista como uso principal o secundario en la correspondiente Área, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones incluso el estándar de densidad por unidad de vivienda. Para ello será preciso uno de los procedimientos siguientes:

6. La concreción en el planeamiento urbanístico adaptado o, en su caso, mediante la tramitación de un estudio de detalle de la correspondiente manzana o unidad urbanística equivalente, de las condiciones de ordenación de los volúmenes y características formales y constructivas de la edificación, con especial referencia a las condiciones de implantación de la edificación y su adaptación topográfica, artículo 4.4.2 PTOTT y al tratamiento de los espacios libres, accesos y elementos de cerramiento y delimitación de las parcelas, conforme el artículo 4.4.4 del PTOTT.

7. La construcción conforme un único proyecto de edificación de un grupo de parcelas que alcance la superficie mínima requerida de 1.000 m², en el que se dé cumplida respuesta a las mismas condiciones antes señaladas”.

Este último procedimiento (único proyecto de edificación) permitirá la edificación de aquellas parcelas que no alcanzan los 500,00 m²s de superficie.

Por otro lado, existen en el sector edificaciones ejecutadas, con título habilitante, cuya superficie de parcela es inferior a 500,00 m²s y que, en consecuencia, podrían verse afectadas por la aplicación del régimen de fuera de ordenación.

No obstante, entendemos que haciendo un análisis de la Disposición Transitoria Tercera 1 a) del Plan Territorial a tales edificaciones no se les debe aplicar tal régimen por lo siguiente:

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



“Disposición Transitoria Tercera.- Parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

1.-. Las parcelas existentes con anterioridad al 25 de noviembre de 2003, fecha en la que se publicó el acuerdo de aprobación inicial del Plan, entendiéndose como tales aquellas que constaran ya presentadas en el Registro de la Propiedad o consecuentes de un sistema de ejecución urbanística que hubiera ultimado su procedimiento en vía administrativa, que incumplieran la superficie mínima requerida para el uso residencial en categorías primera y segunda, conforme el artículo 4.3.2.1 PTOTT, podrán ser susceptibles de edificación con este uso, salvo determinaciones más restrictivas del planeamiento urbanístico, en las siguientes condiciones:

a) En cualquiera de las dos categorías cuando se hallaren comprendidas entre dos parcelas edificadas, no sometidas, una o ambas, a un proceso de renovación edificatoria.”

Del precepto anterior se desprende que las parcelas que antes del 25 de noviembre de 2003, se hayan presentado en el Registro de la Propiedad o provengan de un sistema de ejecución urbanística que hubiera ultimado su procedimiento en vía administrativa, podrán ser edificadas en categorías primera y segunda conforme al artículo 4.3.2.1 PTOTT aunque no cumplan con la superficie mínima requerida para el uso residencial siempre que estén comprendidas entre dos parcelas edificadas, no sometidas, una o ambas, a un proceso de renovación edificatoria.

Como se puede comprobar, la Disposición Transitoria, anteriormente enunciada, no establece qué superficie de parcela deben tener las edificaciones que permiten que la parcela residual, que se genera entre ellas, pueda ser edificada sin que le sea de aplicación la superficie de parcela mínima, admitiendo así que parcelas edificadas con superficie inferior a 500,00 m²s y en consecuencia fuera de ordenación sean las que posibiliten la edificación de la parcela residual, lo que en definitiva supone un contrasentido. Si el Plan Territorial admite que la existencia de parcelas por el hecho de estar edificadas, cumplan éstas o no con la superficie mínima, justifica la



edificación de parcelas residuales, debe amparar con las mismas condiciones aquellas que se encuentran ya edificadas.

Según el razonamiento expuesto, dado que el Plan Parcial La Boruga cuenta con Proyecto de Compensación definitivamente aprobado y las parcelas están inscritas en el Registro de la Propiedad, las edificaciones existentes cumplen con las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.

En aclaración a lo expuesto, en la normativa se contiene una disposición adicional donde se señala el cumplimiento de la Disposición Transitoria de las parcelas con edificación preexistente y de las residuales conforme a los criterios previstos en la misma, no siéndoles exigibles una superficie mínima de parcela de 500 m².

En cuanto al Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé se señala que el uso previsto por el planeamiento vigente y actualmente existente en la totalidad del ámbito es el residencial unifamiliar, permitido por el Plan Territorial para esta área y desarrollado en parcelas superiores a 500,00 m²s.

3.7. EL USO RESIDENCIAL

A) NÚMERO DE VIVIENDAS.

Esta Modificación Menor del PGO no aumenta el número de viviendas previstas en el Plan Parcial de La Boruga (343 unidades) ya que, aunque sobre las parcelas 134 a 137 y 142 a 145 el Ayuntamiento otorgó ocho licencias para la construcción de dos viviendas unifamiliares en cada una, es decir 16 viviendas, en la parcela 117, hay otorgada una licencia de obras para 81 viviendas, muy inferior a las 166 permitidas por el planeamiento para esa parcela. En cualquier caso, lo que se admite es una redistribución del número de viviendas en las parcelas destinadas a uso residencial, atendiendo así a una mejor adaptación parcelaria, pero cumpliendo con los parámetros tipológicos y sin aumentar el número de viviendas previstas para el sector.



Los sistemas generales de espacios libre fueron dimensionados por el PGO teniendo en cuenta las 373 viviendas señaladas en la ficha del Documento de gestión Urbanística del Sector “La Boruga” por lo que no es necesario ampliar dichos sistemas generales.

B) EXENCIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN A VIVIENDA PROTEGIDA

El sector “La Boruga”, cuya ordenación es objeto de la presente Modificación Menor, está declarada como área con destino mixto por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT). Para dichas áreas, resulta de aplicación el artículo 4.3.2.4.b) del citado PTEOTT, según el cual, y en relación con el uso residencial:

“b) En las Áreas con destino Mixto, se admitirán las categorías primera y segunda, siendo la tercera no compatible.”

De acuerdo con el citado precepto del PTEOTT, las categorías admisibles de uso residencial son las de viviendas con más de 100 metros cuadrados útiles. La categoría 3ª –que es la única que permite viviendas por debajo de esa superficie construida y, consiguientemente el uso pormenorizado de vivienda protegida- se declara por el PTEOTT no compatible en el área y, por tanto, se trata de un uso prohibido en el ámbito que se ordena a través de esta Modificación Menor.

En virtud de lo expuesto, esta Modificación Menor del PGO queda exenta del cumplimiento de la adscripción a vivienda protegida, que se establece en un 30% de la edificabilidad residencial prevista en el ámbito de ordenación en el artículo 10.1.b del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo de 2008, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

3.8 EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Como anexo a esta memoria, se incorpora un cuadro definitivo que refleja las superficies y edificabilidades de suelo según sus tipologías, tanto en las del



planeamiento vigente como de las derivadas de esta Revisión, así como el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio.

3.9 PREVISIÓN DE MAYORES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Tal como ya se expuso anteriormente entre las alteraciones producidas por esta Modificación Menor, concretamente en el Sector La Boruga, se prevé la de convertir viales en espacios libres públicos lo que conlleva indudablemente un aumento de suelo con tal destino, cumpliendo así en mayor proporción con el estándar que para los mismos estipula el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2000.

3.10 MOVILIDAD Y SISTEMA VIARIO

La movilidad y sistema viario se desarrollan en el Estudio de Tráfico que se incluye como anexo a la presente Modificación Menor.

3.11 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE AGUAS

La adaptación del proyecto de urbanización prevista en el artículo 7.1 de la Normativa de la presente Revisión exigirá la previa autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, en los términos previstos en la normativa sobre materia de aguas y saneamiento.

Así mismo, con el fin de dotar la correspondiente reserva de almacenamiento, la recepción del proyecto de urbanización adaptado conllevará el ingreso en la Contabilidad Hidráulica Municipal de 101.871 €. Este importe resulta de aplicar la cuantía de 90 € por m³ y de la necesidad de dotar 1 m³/habitante, teniendo en cuenta que la previsión de habitantes es de 1.182 h., que resulta de aplicar el parámetro de 3,3 por las 343 viviendas previstas.



ANEXO

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

PLANEAMIENTO VIGENTE SEGÚN P.G.O. 2004

PLAN PARCIAL LA BORUGA

| Parcelas | Superficie m ² | Edificabilidad Coef. | Sup. Edificable m ² | s/Normativa | s/Informe | Coefficiente homogeneización | U. de Aprovechamiento m ² | Nº Viviendas Máximo |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|------------------------|
| Parcelas Residenciales | 69.061,64 | 0,50 | 34.530,82 | | | 1,00 | 34.530,82 | 154 |
| Parcelas en Colonias | 19.218,34 | 0,52 | 9.993,54 | | 20% m ² /const. | 1,00 | 9.993,54 | 167 |
| 10 % de Aprov. Medio | 7.811,55 | 0,60 | 4.686,93 | 10% Aprov. | | 1,00 | 4.686,93 | 16 |
| Parcelas de Viviendas a respetar | 3.343,61 | 0,45 | 1.504,62 | | | 0,55 | 827,54 | 5 |
| Equipamiento Comercial | 2.379,18 | 0,60 | 1.427,51 | 313,70 m ² /const. | | 0,55 | 785,13 | 1 |
| Equip. Docente. (Guarderia) | 1.000,00 | 1,80 | 1.800,00 | 1.000,00 m ² /suelo | | | 137,50 | 1 |
| Equipamiento Social | 943,04 | 1,80 | 1.697,47 | 941,10 m ² /const. | | | 518,81 | 1 |
| Equipamiento Docente | 5.000,00 | 1,80 | 9.000,00 | 5.000,00 m ² /suelo | | | 687,50 | 1 |
| Parque Deportivo | 1.955,43 | 1,80 | 3.519,77 | 1.882,20 m ² /suelo | | | 53,75 | 1 |
| Espacios Libres | 21.629,26 | 0,20 | 4.325,85 | 21.332,40 m ² /suelo | | | 575,43 | - |
| Sistemas Generales | 27.000,00 | 1,80 | 48.600,00 | | | | 48.600,00 | - |
| Vías y Zonas de Aparcamientos | 34.180,89 | - | | | | | | |
| Jardin Privado | 19.793,06 | - | | | | | | |
| Totales | 213.313,00 | | 121.086,52 | | | | 101.396,95 | 346 |

Edificabilidad Máxima= 213.316 m² x 0,25 Coef. Edif. = 53.329 m²

Nº de Viviendas Máximo = 0,8x20 viv/ha + 0,2x75 viv/ha = 0,8x20x21,33 + 0,2x75x21,33 = 661 Viviendas

Plazas de aparcamientos= 1plaza x 100 m² de edificación = 533 Plazas

SUCU Urb. San Bartolomé

| | | |
|-------|--------|--------|
| CALLE | 410.24 | Total |
| CALLE | 298.60 | 708.84 |

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



CUADRO SUPERFICIES MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. LA OROTAVA

| | | | | | CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO | | | | |
|------------------------------|--------------------|------------|---------|------------|--|------------|-----------|--------------|-------------------|
| CLASIF. | TIPOL. | SUP. SUELO | EDIFIC. | SUP. CONST | COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN | | | | |
| | | | | | USO | INTENSIDAD | TIPOLOGÍA | LOCALIZACIÓN | |
| SUSO-PG | CJ-B01 | 70.165,00 | 0,50 | 50.336,03 | 1,10 | 1,40 | 1,40 | 1,35 | 146.508,00 |
| | CJ-B02 | 7.811,55 | 0,60 | | | | | | |
| | CJ-B03 | 19.212,00 | 0,55 | | | | | | |
| | EC | 2.912,15 | | 1.548,00 | 1,10 | 1,40 | 1,20 | 1,35 | 3.861,00 |
| | Eqp | 2.376,17 | | 1.425,70 | 1,30 | 1,40 | 1,10 | 1,35 | 3.853,24 |
| | EL | 23.948,51 | | | | | | | |
| | Elp | 19.793,06 | | | | | | | |
| | SGSA | 27.000,00 | | | | | | | |
| | DOT | 9.034,34 | | | | | | | |
| | VIARIO SUSO | 31.060,22 | | | | | | | |
| TOTAL SUSO | 213.313,00 | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | 154.222,24 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO | | | | | | | | | 0,7229 |

SUCU Urb. San Bartolomé

| | | |
|-----|--------|--------|
| Elp | 410.24 | Total |
| Elp | 298.60 | 708.84 |

Total ámbito de la Modificación Menor: 214.021,84 m²

P.P. La Boruga

- CJ-B01** Parcelas Residenciales
- CJ-B02** 10% de Aprov. Medio
- CJ-B03** Parcelas en Colonias
- EC** Parcelas de Viviendas a respetar
- Eqp** Equipamiento Comercial
- EL** Espacios libres
- Elp** Espacios libres privados
- DOT** Equipamientos Docente, Social
- SGSA** Sistemas Generales

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



PLAN PARCIAL LA BORUGA MODIFICACION MENOR

CUADRO SUPERFICIES PARCELAS USO RESIDENCIAL y COMERCIAL

| | CJ-B01 | edif. 0,5 | CJ-B02 | edif. 0,6 | CJ-B03 | edif. 0,55 | EC | edif. | Eqp | edif. 0,6 | Nº VDAS | | |
|--------------------|-----------|--------------|----------|--------------|-----------|---------------|----------|----------|----------|--------------|------------|-------|------------|
| MANZANA 1 | 4.669,64 | 2334,82 | | | | | 1.872,00 | 1008 | | | 12 | | |
| MANZANA 2 | 6.602,77 | 3301,39 | | | | | | | | | 16 | | |
| MANZANA 3 | 2.678,25 | 1339,13 | | | | | | | | | 5 | | |
| MANZANA 4 | 6.419,54 | 3209,77 | | | | | 1.040,15 | 540,00 | | | 14 | | |
| MANZANA 5 | 7.485,87 | 3742,94 | | | | | | | | | 18 | | |
| MANZANA 6 | 8.019,04 | 4009,52 | | | | | | | | | 18 | | |
| MANZANA 7 | 8.639,31 | 4319,66 | | | | | | | | | 12 | | |
| MANZANA 8 | 3.232,91 | 1616,46 | | | | | | | | | 7 | | |
| MANZANA 9 | | | | | 19.212,00 | 10566,6 | | | | | 100 | | |
| MANZANA 10 | 3.479,41 | 1739,71 | | | | | | | | | 8 | | |
| MANZANA 11 | 3.737,56 | 1868,78 | | | | | | | | | 7 | | |
| MANZANA 12 | | | 7.811,55 | 4686,93 | | | | | | | 32 | | |
| MANZANA 13 | 6.912,54 | 3456,27 | | | | | | | | | 18 | | |
| MANZANA 14 | | | | | | | | | | | | | |
| MANZANA 15 | 8.288,16 | 4144,08 | | | | | | | | | 13 | | |
| MANZANA 16 | | | | | | | | 2.376,17 | 1425,702 | | | | |
| MANZANA 17 | | | | | | | | | | | | | |
| total sup. Parce. | 70.165,00 | | 7.811,55 | | 19.212,00 | | 2.912,15 | | 2.376,17 | | | total | 102.476,87 |
| total sup. Edific. | | 35082,50 | | 4686,93 | | 10566,6 | | 1548,00 | | 1425,702 | 280 | total | 53.309,73 |
| P.P. aprobado | | | | | | | | | | | 346 | | 53.329,00 |
| | | | | | | | | | | | 66 | dif | -19,27 |



PLAN PARCIAL LA BORUGA MODIFICACION MENOR

CUADRO SUPERFICIES DOTACIONES

| | DOT docente | DOT social | DOT parque depor. | Total sup.Dotaciones |
|------------|-------------|------------|-------------------|----------------------|
| MANZANA 14 | 6000 | | | |
| MANZANA 15 | | | | |
| MANZANA 16 | | 943,04 | 2091,3 | |
| | | | | 9.034,34 |
| MANZANA 17 | SGSA | | | 27.000 |
| | | | | 36.034,34 |

CUADRO SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES

| | EL | ELp | total espacios libres |
|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| MANZANA 1 | | | |
| MANZANA 2 | | | |
| MANZANA 3 | | | |
| MANZANA 4 | 122,73 | | |
| MANZANA 5 | 248,89 | | |
| MANZANA 6 | 220,65 | | |
| MANZANA 7 | 203,89 | | |
| MANZANA 8 | 2.596,57 | 19.793,06 | |
| MANZANA 9 | 13.718,62 | | |
| MANZANA 10 | 3.304,35 | | |
| MANZANA 11 | 271,09 | | |
| MANZANA 12 | 135,23 | | |
| MANZANA 13 | | | |
| MANZANA 14 | 1.776,01 | | |
| MANZANA 15 | | | |
| MANZANA 16 | 1.350,48 | | |
| MANZANA 17 | | | |
| total superficies | 23.948,51 | 19.793,06 | 43.741,57 |

EL Espacios libres titularidad pública

ELp Espacios libres titularidad privada

VIAS Y ZONAS DE APARCAMIENTO 31.060,22 M²

TOTAL SUPERFICIE DEL P.P. 213.313,00 M²



RELACIÓN DE PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA



4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLANOS DE ORDENACIÓN e 1:1000

- O.0. ORDENACION ESTRUCTURAL.
- O.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- O.2. ORDENACION PLAN PARCIAL LA BORUGA 2001 PGOU 2004

PLANOS DE INFORMACIÓN e 1:1000

- I.1 SITUACIÓN
- I.2 CLINOMÉTRICO
- I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.4 ELEMENTOS DE PATRIMONIO CATALOGADOS

USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- I.5.1 RED DE ABASTECIMIENTO
- I.5.2 RED DE RIEGO
- I.5.3 RED DE PLUVIALES
- I.5.4 RED DE SANEAMIENTO
- I.5.5 CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO
- I.5.6 LÍNEA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- I.5.7 CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN
- I.5.8 LÍNEA DE BAJA TENSIÓN
- I.5.9 TELEFONÍA

- I.6 URBANIZACIÓN EXISTENTE. ORTOFOTO

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA e: 1:1000

- OP.1 ZONIFICACION
- OP.2 ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
- OP.3 ELEMENTOS DE PATRIMONIO CATALOGADOS Y A CATALOGAR
- OP.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- OP.5 PROPUESTA DE TRÁFICO



PERFILES LONGITUDINALES

- OP. 6.1 CALLE FLOR DE PASCUA
- OP. 6.2 CALLE FLOR DE PASCUA Y CALLE L
- OP. 6.3 CALLE B Y CALLE TULIPANES
- OP. 6.4 CALLE D Y CALLE VIOLETA DEL TEIDE
- OP. 6.5 CALLE JACARANDA Y CALLE GUADYL
- OP. 6.6 CALLE MORGALLANA Y CALLE K
- OP. 6.7 CALLE M1 Y M2
- OP. 6.8 CALLE N1 Y N2
- OP. 6.9 CALLE O1 Y O2
- OP. 6.10 SECCION TIPO VIA

USOS E INFRAESTRUCTURAS

- OP. 7.1 RED DE ABASTECIMIENTO
- OP. 7.2 RED DE RIEGO
- OP. 7.3 RED DE PLUVIALES
- OP. 7.4 RED DE SANEAMIENTO
- OP. 7.5 CANALIZACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO
- OP. 7.6 LÍNEA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- OP. 7.7 CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN
- OP. 7.8 LÍNEA DE BAJA TENSIÓN
- OP. 7.9 TELEFONÍA
- OP.7.10 RESIDUOS URBANOS



NORMATIVA



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1 Ámbito

El ámbito de la presente Modificación Menor comprende el Sector La Boruga, clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado por el Plan General de Ordenación de La Orotava, y determinados espacios del Suelo Urbano Consolidado del ámbito de San Bartolomé, colindante con aquel sector, de acuerdo a los límites establecidos en el plano de O.1 correspondiente al ámbito de actuación del presente instrumento.

Art. 2 Objeto

Es objeto de la presente Modificación Menor del PGO de La Orotava:

1. Adaptar la ordenación del sector La Boruga en el entorno del Bien de Interés Cultural de El Camino de El Ciprés, con el fin de garantizar su correcta protección.
2. Adaptar la ordenación del sector La Boruga a la legislación sobrevenida y al planeamiento territorial actualmente vigente.
3. Reordenar parte del sistema viario con el fin de mejorar la funcionalidad del mismo y la calidad ambiental del suelo urbano de San Bartolomé.
4. Corregir un error material del PGO vigente, mediante la incorporación de una porción del suelo calificada erróneamente dentro del sistema general social-asistencial (SGSA) a la red viaria como sistema general de red viaria (SGRV).

Art. 3 Ejecutividad y vigencia.

1. La Modificación Menor, previa publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, en la forma legalmente establecida; y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se produzca la revisión o modificación de

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



sus determinaciones, o su derogación o alteración por instrumento de rango superior.

2. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y determinaciones contenidas en esta Revisión, una vez se produzca su entrada en vigor.

Art. 4 Documentación

1. Esta Modificación Menor consta de:
 - a) Memoria de Información
 - b) Memoria de Ordenación
 - c) Normas Urbanísticas
 - d) Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación
 - e) **Fichas a introducir en el Catálogo de Protección Municipal**
 - f) Anexo de Estudio de Tráfico.
 - g) Los siguientes planos de Información y de Ordenación

PLANOS DE ORDENACIÓN (E 1/1000):

- O.0. Ordenación Estructural.
- O.1. Ámbito de actuación. Planeamiento vigente.
- O.2. Plan Parcial La Boruga 2001 PGOU 2004.

PLANOS DE INFORMACIÓN (1/1000):

- I.1 Situación
- I.2 Clinométrico
- I.3 Estructura de la propiedad
- I.4 Elementos de Patrimonio Catalogados

Usos e Infraestructuras existentes

- I.5.1 Red de Abastecimiento
- I.5.2 Red de Riego

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



- I.5.3 Red de Pluviales
- I.5.4 Red de saneamiento
- I.5.5 Canalización de Alumbrado Público
- I.5.6 Línea de Alumbrado Público
- I.5.7 Canalización de Baja Tensión
- I.5.8 Línea de Baja Tensión
- I.5.9 Telefonía

I.6 Urbanización existente. Ortofoto

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (1/1000):

- OP.1 Zonificación
- OP.2 Alineaciones, Rasantes y Alturas
- OP.3 Elementos Catalogados
- OP.4 Estructura de la propiedad
- OP.5 Propuesta de Tráfico

Perfiles Longitudinales

- OP.6.1 Calle A
- OP.6.2 Calle A y L
- OP.6.3 Calle B y C
- OP.6.4 Calle D y E
- OP.6.5 Calle F y G
- OP.6.6 Calle H y K
- OP.6.7 Calle M
- OP.6.8 Calle N
- OP.6.9 Calle O
- OP.6.10 Sección Tipo Via.

Usos e infraestructuras existentes

- OP.7.1 Red de Abastecimiento
- OP.7.2 Red de Riego
- OP.7.3 Red de Pluviales
- OP.7.4 Red de Saneamiento

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



- OP.7.5 Canalización de Alumbrado Público
- OP.7.6 Línea de Alumbrado Público
- OP.7.7 Canalización de Baja Tensión
- OP.7.8 Línea de Baja Tensión
- OP.7.9 Telefonía
- OP.7.10 Residuos Urbanos.

2. Esta Revisión se compone además de Informe de Sostenibilidad Ambiental que contiene los siguientes planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

INF01 - Localización

INF01.1 – Situación y Emplazamiento

INF01.2 – Ámbitos de Actuación

INF02 - Geología y Geomorfología.

INF03 - Hidrología Superficial y subterránea.

INF04 - Vegetación.

INF04.1 - Vegetación Potencial.

INF04.2 - Vegetación Existente.

INF05 - Fauna. Número de Especies de Vertebrados.

INF06 - Unidades de Paisaje.

INF07 – Figuras de Protección Natural

INF07.1 – Espacios Naturales Protegidos y otras figuras de Protección.

INF07.2 – Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

INF08 - Patrimonio.

INF09 - Usos del Suelo.

INF10 - Mapas de Ruido.

INF10.1 - Mañana.

INF10.2 - Tarde.

INF10.3 - Noche.

INF11 – Unidades Ambientales Homogéneas.

INF12 - Impactos Preexistentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

ORD01 - Alternativas de Ordenación.

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



- ORD01.1 - Alternativa 0
- ORD01.2 - Alternativa 1
- ORD01.3 - Alternativa 2
- ORD02 – Ordenación del Tráfico
- ORD03 – Zonificación Acústica
- ORD04 - Medidas Protectoras y Correctoras

Art. 5 Interpretación y aplicación

La interpretación de la Modificación Menor del PGO corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, en el mismo sentido y con los mismos criterios establecidos en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del PGO, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

Art. 6 Remisión al Planeamiento General y a las Ordenanzas

Para todo lo no regulado en las presentes Normas de la Modificación Menor regirá lo establecido en la Normativa del Plan General de Ordenación de La Orotava, así como en sus Ordenanzas.

CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 7 Adaptación del Proyecto de Urbanización

1. Para ultimar la ejecución de la ordenación pormenorizada del sector La Boruga contenida en la presente Modificación Menor, deberá adaptarse el vigente Proyecto de Urbanización del sector, para lo que se tramitará el correspondiente documento de Adaptación o modificación del mismo, que deberá contener la documentación y determinaciones establecidas legalmente así como las que se expresen en las presentes Normas. La citada adaptación del Proyecto de Urbanización podrá incluir también, en su caso, las obras relativas a determinados



elementos del sistema viario en los tramos situados en el ámbito urbano de San Bartolomé.

2. En su caso, también deberá tramitarse un documento de Adaptación del Proyecto de Compensación del sector La Boruga, para ajustar el parcelario a la ordenación pormenorizada contenida en la presente Modificación Menor, con los requisitos y contenidos exigidos por la normativa de aplicación.

Art. 8 Plazos de ejecución del planeamiento

Para ultimar la gestión y ejecución del sector La Boruga, objeto de la presente Modificación Menor, se establecen los siguientes plazos:

- a) 6 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización adaptado, y del documento de adaptación del instrumento de gestión a partir de la entrada en vigor de la Modificación Menor.
- b) 2 años para ultimar la ejecución de la urbanización a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- c) 8 años para solicitar licencia de edificación en los solares vacantes a partir de la entrada en vigor de la Modificación Menor.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 9 Parcela mínima

1. La parcela mínima para la tipología de aplicación a todas las tipologías previstas en esta Modificación Menor se fija en 500,00 m²s. Las parcelas que no alcancen esta superficie deberán, junto con otras, formar un conjunto del que resulte una superficie mínima de 1.000,00 m²s y tramitar un único proyecto de edificación.



2. No será exigible la anterior superficie mínima de parcela cuando se trate de parcelas comprendidas entre dos parcelas ya edificadas.

Art. 10 Autorización en materia de patrimonio histórico

1. Será preceptiva la autorización previa exigida en la legislación de patrimonio histórico, para todo acto de intervención que afecte al entorno de protección del Bien de Interés Cultural Camino del Ciprés en la parte que incide en el sector de La Boruga, según aparece delimitado en la cartografía.
2. A tal efecto, y con el fin de prevenir posibles afecciones al Bien de Interés Cultural, se deberán evitar las nuevas construcciones o instalaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que, por su morfología o tipología edificatoria, puedan suponer una mimetización de la arquitectura tradicional canaria. Recomendándose la introducción de arquitectura contemporánea para las obras nuevas en los ámbitos sujetos a la autorización en materia de patrimonio histórico.
 - b) Que utilicen colores estridentes o el empleo de acabados y soluciones arquitectónicas que generen impacto paisajístico.

Art. 11 Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

En el ámbito de la presente Modificación Menor no se permite viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en virtud de las determinaciones de aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turístico Insular de Tenerife.

Art. 12 Condiciones de Mejora cualitativa del paisaje urbano

1. De acuerdo al Directriz 116.2 g) derivadas del informe de sostenibilidad ambiental se introducen en el capítulo correspondiente las condiciones que favorecen la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las



condiciones topográficas y ambientales de sus respectivas parcelas, con el fin de evitar la aparición de soluciones edificatorias de notable impacto visual.

2. La longitud máxima admisible a que pueden llegar la seriación de edificios repetidos o que generen fachadas continuas en las manzanas vacantes de edificación será de 40 metros.

CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Art. 14. Medidas ambientales.

En el apartado 8 “Medidas protectoras, correctoras y compensatorias” del Informe de Sostenibilidad Ambiental están contenidas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias a aplicar tanto en fase de obra como operativa.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOTT).

Las parcelas incluidas en el ámbito de la presente Revisión, registradas con anterioridad al 25 de noviembre de 2003, que incumplieran la superficie mínima requerida para el uso residencial en categorías primera y segunda, conforme el artículo 4.3.2.1 PTOTT, podrán ser susceptibles de edificación con este uso, en las siguientes condiciones:

- a) En cualquiera de las dos categorías cuando se hallaren comprendidas entre dos parcelas edificadas, no sometidas, una o ambas, a un proceso de renovación edificatoria.
- b) En las condiciones de la categoría segunda, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes condiciones, incluso el estándar de densidad por unidad de vivienda. Para ello será preciso uno de los dos procedimientos siguientes:

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



- La concreción en el planeamiento urbanístico adaptado o, en su caso, mediante la tramitación de un estudio de detalle de la correspondiente manzana o unidad urbanística equivalente, de las condiciones de ordenación de los volúmenes y características formales y constructivas de la edificación, con especial referencia a las condiciones de implantación de la edificación y su adaptación topográfica, artículo 4.4.2 PTOT y al tratamiento de los espacios libres, accesos y elementos de cerramiento y delimitación de las parcelas, conforme el artículo 4.4.4 PTOT.
- La construcción conforme un único proyecto de edificación de un grupo de parcelas que alcance la superficie mínima requerida de 1000 m², en el que se dé cumplida respuesta a las mismas cuestiones antes señaladas.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A) PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las actuaciones contenidas en la ordenación establecida en esta Revisión Puntual del PGO, conlleva necesariamente la previa aprobación definitiva de la misma por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y su entrada en vigor tras la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de La Provincia, así como la aprobación de la Adaptación del Proyecto de Urbanización. Por ello, el Programa de Actuación para la ejecución de las nuevas determinaciones introducidas por esta Modificación Menor del PGO se establece a partir de su entrada en vigor, y su desarrollo se prevé a partir de los siguientes plazos:

- a) Presentación a trámite de la Adaptación ó Modificación del Proyecto de Urbanización y del instrumento de gestión, en su caso: 6 meses, contados desde la entrada en vigor de la Modificación Menor.
- b) Ejecución completa de las obras de urbanización pendientes de ejecutar en donde se incluyen tanto las previstas por el Proyecto de Urbanización aprobado como las derivadas de las nuevas actuaciones se fija en 2 años, a partir de la aprobación de la Modificación del Proyecto de Urbanización.

B) ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Dado que el ámbito objeto de la presente Modificación Menor acoge un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (Sector La Boruga) y un ámbito de Suelo Urbano Consolidado, para elaborar el estudio económico financiero se considera conveniente distinguir entre las actuaciones previstas para el Sector La Boruga y las correspondientes al Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé.



A) Sector la Boruga:

El estudio económico financiero del Sector comprende los gastos de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, cuantificados en el Proyecto de Urbanización aprobado, y aquellos que se generan como consecuencia de las actuaciones previstas.

En relación a los primeros se indica que las obras de urbanización previstas por el Proyecto de Urbanización se encuentran prácticamente ejecutadas en su totalidad salvo los espacios libres públicos y la apertura de las calles M, N y O al Camino de San Bartolomé.

En cuanto a los gastos que se derivan de las nuevas actuaciones se encuentran los correspondientes a la ejecución del parque infantil, a la ampliación de los espacios libres previstos con frente a la calle M y con frente al fondo de saco existente en la calle O de la urbanización, al incremento de los fondos de saco de los viales K, L, M y N y a la creación de áreas ajardinadas entre los fondos de saco de las calles Violeta del Teide, Jacaranda, Guaydil, Morgallana, K, L y M de la urbanización. Todas estas actuaciones no supondrán coste adicional alguno, ya que, se asientan en suelos considerados actualmente de dominio público destinados a sistema viario y así aparecen adjudicados al Ayuntamiento en el Proyecto de Compensación inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que el coste previsto en el Proyecto de Urbanización para los viales irá destinado a sufragar los espacios libres, las áreas ajardinadas y la ampliación de los fondos de saco.

Los gastos de urbanización pendientes de ejecutar tienen un coste de ejecución material previsto de 2.110.249,60 €, siendo el desglose el siguiente:

- Ampliación de fondos de saco, apertura de vías M1, N1 y O, pavimentación del Camino de San Bartolomé, y acerado de las manzanas M1 y M2 y de la parcela 184: 604.140,79 €
- Ejecución de zona verde de la parcela 107: 272.500,00 €
- Ejecución de zona verde de las parcelas 116 - 118 : 1.233.608,81 €



B) Suelo Urbano Consolidado de San Bartolomé:

Como ya se apuntó, la presente Modificación Menor pretende eliminar los viarios de nueva creación previstos por el Plan General vigente manteniendo para los suelos afectados el uso residencial, es decir, no llevar a cabo actuación alguna, lo que es perfectamente viable ya que, aunque los viales estaban incluidos en el planeamiento municipal desde el año 1991, lo cierto es que no se ha iniciado actuación alguna para proceder a la obtención del suelo y a la ejecución de los mismos conforme a la normativa aplicable.

C) Derechos indemnizatorios

La ordenación prevista en la presente Revisión y las actuaciones a desarrollar en su ejecución no generan derechos indemnizatorios de ningún tipo, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica sobre la materia.

D) Gastos para dotación de la reserva de almacenamiento de agua

con el fin de dotar la correspondiente reserva de almacenamiento, la recepción del proyecto de urbanización adaptado conllevará el ingreso en la Contabilidad Hidráulica Municipal de 101.871 €. Este importe resulta de aplicar la cuantía de 90 € por m³ y de la necesidad de dotar 1 m³/habitante, teniendo en cuenta que la previsión de habitantes es de 1.182 h., que resulta de aplicar el parámetro de 3,3 por las 343 viviendas previstas.

En La Orotava Mayo de 2018

fd: Jorge Menéndez Ucelay
Arquitecto

fd: Jesús Villodre Cordero
Abogado

fd: Pedro Luis Cobiella Suárez
en representación de la Junta de Compensación P.P. La Boruga)

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



8. RELACION DE PORPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACION MENOR .

SAN BARTOLOME

- 1 RAÚL HERNÁNDEZ ALONSO / SARI KAARINA ASPHOLM
(Ref. Catastro 0127017CS5402N).**
- 11 LORENZO GARCÍA-ROADY. (Ref. Catastro 0127030CS5402N).**
- 12 SERGIO GARCÍA-ROADY / LORENZO GARCÍA-ROADY.
(Ref. Catastro 0127025CS5402N y 0127011CS5402N).**
- 14 WOLFANG SCHERER. (Ref. Catastro 0127010CS5402N).**

AYUNTAMINETO DE LA OROTAVA.



**PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y
PORMENORIZADA
PGO 2004 y MOD PGO 2004**

Modificación Menor del PGO de La Orotava en los ámbitos La Boruga y San Bartolomé



PLANO DE ORGANIZACION ESTRUCTURAL Y
FORMACION DE
ALCANTARILLAS