



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN EL SECTOR "CENTRO VALLE"

LA OROTAVA. TENERIFE
ABRIL 2012

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, en sesión de fecha 13 de diciembre de 2012, y controlado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de La Orotava, en sesión de fecha 29 de octubre de 2012, ha aprobado la presente propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Sector "CENTRO VALLE".

29 OCT 2012

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de La Orotava, en sesión de fecha 17 de junio de 2013, ha aprobado la presente propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Sector "CENTRO VALLE".

17 JUN 2013

ÍNDICE

	DOCUMENTO Nº	1
MEMORIA		

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Promotor
- 1.3 Ámbito de actuación de la Revisión Parcial
- 1.4 Situación urbanística
- 1.5 Objeto de la Revisión Parcial
- 1.6 Base Legal

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1 Justificación del contenido ambiental específico asumido por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación
- 2.2 Características naturales del territorio
- 2.3 Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes

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 Justificación de la Revisión Parcial propuesta
- 3.3 Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos originales y de los modificados
- 3.4 Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO
- 3.5 Acreditación del interés público de esta Revisión Parcial del PGO

- 3.6 Conveniencia y oportunidad de esta Revisión Parcial del PGO
- 3.7 Adaptación a las determinaciones 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
- 3.8 Adaptación a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT)
- 3.9 Previsión de espacios libres, dotaciones y equipamientos en el sector Centro Valle
- 3.10 Aumento de población y previsión de espacios libres en proporción adecuada
- 3.11 Estudio comparativo de espacios de uso público
- 3.12 Determinaciones sobre el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos de nueva creación
- 3.13 Compromisos del Promotor
- 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN
 - 5.1 Justificación del Inventario de edificaciones fuera de ordenación en el ámbito de la Revisión Parcial
 - 5.2 Fichas del Inventario de fuera de ordenación

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ANEXOS

- 1. Ordenación pormenorizada del Sector Centro Valle
- 2. Determinaciones urbanísticas de la Revisión Parcial del PGO susceptibles de generar derechos indemnizatorios

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Orotava en sesión de fecha 13 de octubre de 2012 y convalidado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



El Secretario General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias, en virtud de la delegación de funciones conferida por el presente expediente en sesión de fecha 29 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

2
Sra. Belén Díaz Elias
Comisión de la Comisión

3. Estudio de Tráfico y movilidad del sector "Centro Valle" en relación a los Sistemas Generales Viarios
4. Otros compromisos del promotor. Compromisos con las conexiones a las redes exteriores del sector

Santa Cruz de Tenerife, abril 2012

GIUR, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Joaquín Soriano y Benítez de Lugo

Colg. Nº 6.548



Colaboradores:

F. SENANTE URBANISMO S.L.

Fernando Senante Mascareño. Abogado



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. [Firma] de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

[Firma manuscrita]

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar definitivamente el presente proyecto de Plan General de Ordenación del Territorio de la Orotava.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013. Presidente de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, D. [Firma]

17 JUN 2013

3

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1.- ANTECEDENTES

El 26 de marzo de 1991, se aprobó inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el Plan Parcial "Centro Valle".

El 27 de febrero de 1992, cumplimentado el trámite de Información Pública y examinadas e informadas las alegaciones presentadas, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó desestimar las alegaciones presentadas y aprobar provisionalmente el Plan Parcial "Centro Valle" en el Torreón.

El 1 de diciembre de 1992, tras haberse cumplido sobradamente el plazo de tres meses, establecido en el artículo 119.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, para comunicar resolución alguna, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó aprobar definitivamente por silencio administrativo el Plan Parcial de Servicios "Centro Valle".

El 26 de enero de 1993, mediante escrito remitido al Ayuntamiento, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, comunicaba a éste que en sesión celebrada el día 7 de julio de 1992, acordó aprobar definitivamente el referido Plan Parcial en los mismos términos de su aprobación municipal con la salvedad de que la cesión al Ayuntamiento por los propietarios de los terrenos situados en el ámbito del Plan Parcial será del 15% (B.O.C. nº 17 de fecha 8 de febrero de 1993).

El 7 de enero de 1993, se presentaron en el Registro General del Ayuntamiento los documentos correspondientes a las Bases de Actuación de la Entidad Urbanística de Compensación y los Estatutos de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle".

El 19 de enero de 1993, se emite informe técnico por el que habrá de rectificarse el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 13 DIC 2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

El 15 de abril de 1993 se presentó en contestación al requerimiento efectuado por el Ayuntamiento, escrito donde se subsanaban las deficiencias apuntadas en el informe técnico municipal.

El 7 de mayo de 1993 se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 60, las ordenanzas del Plan Parcial "Centro Valle" en el municipio de La Orotava.

El 24 de junio de 1993 el Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación "Centro Valle", con la modificación de los preceptos a los que se ha hecho mención en el informe técnico anexo al expediente, así como someterlo a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y mediante notificaciones individuales a todos los propietarios afectados durante un plazo de 15 días.

El 29 de octubre de 1993 se aprueba definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación "Centro Valle".

El 30 de noviembre de 1994 se aprueba por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Orotava la Escritura de Constitución de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle".

El 28 de noviembre de 1997, en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de La Orotava, es aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación, con el 81.17 % de los votos asistentes, el Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle".

El 7 de septiembre de 1998, es aprobado por el Consejo Rector de la Junta de Compensación, el Anexo I del Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle".

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día 17 JUN 2013, aprueba definitivamente el presente expediente en sesión pública.

29 OCT 2012

17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013. Secretaria de la Comisión Belén Díaz Elías

El 29 de diciembre de 1998, se aprueba por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de la Orotava el Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle", en cuanto a su propuesta y anexo, condicionado a la presentación en el Ayuntamiento del Texto Refundido de dicho Proyecto de Compensación.

El 14 de abril de 1999, se aprueba definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de la Orotava, el Texto Refundido del Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle".

El 6 de junio de 1999, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Centro Valle".

El 29 de febrero de 2002, se aprueba por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de la Orotava, el criterio interpretativo de usos que formula el Consejo Rector de la Junta de Compensación "Centro Valle", en orden a conciliar la normativa del Plan General.

El 5 de mayo de 2003, por Decreto del Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Orotava, se aprueba el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Centro Valle Sector A-6 en la Dehesa Baja, con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) Antes del comienzo de las obras se prestará por la promotora garantía del cumplimiento de los compromisos por valor del 6% del Presupuesto total de la obra.
- b) Las redes de alumbrado público serán contempladas en proyecto específico y deberá de obtener la autorización de la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias y del Instituto Astrofísico de Canarias.
- c) La urbanización quedará condicionada en su ejecución a las determinaciones establecidas en el informe de Canaragua y a la resolución definitiva del Consejo Insular de Aguas. Se requiere aval para garantizar la construcción de la parte del depósito regulador de aguas a construir en un futuro, en cota superior al Sector A-6.
- d) Se aplicarán las determinaciones y criterios generales establecidos por las empresas suministradoras.
- e) Deberá presentarse un Proyecto-separata de obras de ajardinamiento.
- f) Se requiere aval para garantizar la ejecución de la rectificación del enlace de la calle V-4a con la Carretera TF-31 y de las zonas verdes colindantes.

- g) Las obras quedarán condicionadas a la emisión por el servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife del Informe favorable, y a la solicitud del Consejo Insular de Aguas de la autorización para la instalación de una depuradora de vertido.

El 13 de junio de 2003, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia nº 76, la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial "Centro Valle" Sector A-6, por Decreto de la Alcaldía de fecha 5 de mayo de 2003.

Deben mencionarse en estos Antecedentes las expropiaciones realizadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, con motivo de las obras del "Desdoblamiento con variante de la Carretera C-820 de Santa Cruz de Tenerife a Guía de Isora por el norte, P.K. 32,900 al 39,300. Prolongación de la Autopista TF-5. Tramo: La Orotava – Los Realejos" y "Nuevo acceso al Puerto de la Cruz por el Este", sobre lo que se adjunta informe de la citada Consejería, cuya emisión se solicitó expresamente de forma previa a la redacción de esta Revisión parcial del PGO.

El 18 de Enero de 2005 se firma el Acta de Comprobación de Replanteo de las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial "Centro Valle", actuando representantes de la propiedad, de la empresa contratista adjudicataria de las obras y los técnicos directores. Se comprueba la disponibilidad real de los terrenos y la idoneidad y viabilidad del proyecto técnico de urbanización y Adenda de Enlace Viario con la carretera TF-31.

El Plan General de Ordenación de la Orotava (en adelante PGO) fue aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el día 2 de Febrero de 2004 (acuerdo publicado en el BOC núm. 117, de 18 de junio de 2004). El citado instrumento (corregido con las subsanaciones requeridas por la COTMAC en su acuerdo) entró en vigor el día 16 de Julio de 2004, una vez que fue publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP núm. 89, de 29 de junio de 2004). Este PGO clasificó al Sector Centro Valle como suelo urbanizable sectorizado ordenado de ordenación incorporada (SUSO-OI), lo que significó el mantenimiento de la ordenación pormenorizada aprobada anteriormente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, autoriza la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha 29 de Octubre de 2012.

29 OCT 2012

5

Las Palmas de Gran Canaria, 29 de Octubre de 2012. Jaelén Díaz Elias

Las obras de urbanización de este sector han sido ejecutadas casi en un 70% en lo que a viario se refiere, quedando por ejecutar además, los espacios libres, el enlace con la TF-31, los báculos de luminaria y el cableado de baja tensión, telecomunicaciones y alumbrado público.

El 27 de Marzo de 2006, la Sala de lo Contencioso Administrativo (sección segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dictó la Sentencia núm. 85, estimando en parte el recurso contencioso administrativo núm. 702/2004, y anulando los actos de aprobación definitiva del Plan Parcial "Centro Valle" por no respetar la reserva mínima para zonas verdes y espacios libres, debido a que en el cómputo de éstas se había incluido la zona de Servidumbre de Protección de Carreteras e incluso la franja de Dominio Público viario junto a la calzada.

El 15 de Diciembre de 2006, la misma sección segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dicta la Sentencia núm. 427, por la que resuelve el recurso contencioso administrativo núm. 989/2004, interpuesto por la Asociación de Vecinos La Verdegüela y otros, contra el Decreto de la Alcaldía – Presidencia del Ayuntamiento de la Orotava de 5 de Mayo 2003, por el que se aprobó el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial "Centro Valle", reiterando en el fallo la anulación del citado Plan Parcial y decidiendo también anular el Proyecto de urbanización aprobado en ejecución del Plan Parcial anulado.

Ambas sentencias fueron recurridas en Casación ante el Tribunal Supremo, dictándose Autos de inadmisión de uno y otro recurso, de fechas 25 de octubre y 29 de noviembre de 2007, respectivamente, adquiriendo así firmeza las anteriores sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que anularon el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización del sector "Centro Valle".

Anteriormente, los demandantes habían solicitado la ejecución provisional de la sentencia de 27 de marzo de 2006 que anuló el Plan Parcial Centro Valle, solicitud que fue desestimada por Auto de la sección segunda de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, de 22 de junio de 2007, contra el que se interpuso recurso de súplica.

Mediante Providencia de 17 de octubre de 2007, la misma sección de la citada Sala del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, solicitó informe al Ayuntamiento de la Villa de La

Orotava sobre la situación de la urbanización y las alternativas para dar cumplimiento a lo dispuesto en la sentencia de 27 de marzo de 2006. El informe solicitado se emitió por el arquitecto municipal con fecha 27 de junio de 2008, y en el mismo se responden a las cuestiones planteadas por la Sala y se aportan posibles alternativas para la nueva ordenación del sector con cumplimiento de la citada resolución judicial.

El día 5 de noviembre de 2008, la sección segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias dicta Auto estimando el recurso de súplica interpuesto en su día contra el Auto de 22 de junio de 2007, y en el que acuerda la suspensión de la ejecución del Plan Parcial Centro Valle, prohibiendo la continuación de las obras de urbanización, así como el otorgamiento de nuevas licencias.

El 15 de Abril del 2009 se publicó en el BOC núm. 71, la Resolución de 18 de Marzo de 2009, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, adoptado el día 26 de Febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta e informe relativo a la ejecución de la sentencia de 15 de Diciembre de 2006, dictada por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que anuló el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización del sector "Centro Valle". A través de tal acuerdo adoptado el 26 de febrero de 2009, la COTMAC toma conocimiento de la citada sentencia, y en cumplimiento del fallo de la misma tiene por anulado el Plan Parcial "Centro Valle", aprobado por la propia Comisión el día 7 de julio de 1992. En el apartado Segundo del referido acuerdo de la COTMAC, se expresa lo siguiente:

Segundo.- Informar al Ayuntamiento de La Orotava que el referido Plan Parcial Centro Valle ha sido incorporado en el vigente Plan General de La Orotava, con la denominación SUSO (OI) Centro Valle (Servicios), como un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el propio Plan General, correspondiendo al Ayuntamiento, como administración demandada, y no a esta Consejería, corregir en su Plan General, la ordenación pormenorizada del sector, en estricto cumplimiento de la Sentencia de 15 de diciembre de 2006, y una vez modificada la antedicha ordenación pormenorizada, dé traslado a esta Consejería de los planos y normativa corregida, en el mismo formato y escala que el Plan General vigente, para proceder a su sustitución en la copia del documento de Plan General que obra en esta Administración.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, reunida en Sesión de 29 de Octubre de 2012, ha acordado expedir el presente expediente en su totalidad.

29 OCT 2012

6

Los Políticos de Nueva Canarias

17 JUN 2013

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, reunida en Sesión de 17 de Junio de 2013, ha acordado expedir el presente expediente en su totalidad.



En el mes de mayo de 2010, la Junta de Compensación del sector Centro Valle presentó ante el Ayuntamiento de La Orotava un documento de revisión parcial del PGO para la adaptación del planeamiento municipal a las resoluciones anteriormente nombradas.

Tras los pertinentes informes de los servicios municipales correspondientes, en junio de 2010 se procedió a realizar el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas previsto en el art. 11 del TRLOTENC y en los artículos 4, 29.3 y 33 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, en adelante RPIOSPC.

Como consecuencia de dicho trámite de consulta, se emitieron dos informes: uno por parte del Gobierno de Canarias, a través de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 28 de diciembre de 2010, y otro del Cabildo Insular de Tenerife, en virtud de informe institucional en el que se concentró en un solo documento todas las consideraciones que sobre la Revisión Parcial del PGO de La Orotava en el Sector Centro Valle han expresado las diferentes áreas de dicho organismo, acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno Insular en sesión ordinaria celebrada el 7 de diciembre de 2010.

Ambas administraciones han informado favorablemente la Revisión Parcial del PGO de La Orotava en el Sector Centro Valle, condicionada a la incorporación de las determinaciones contenidas en los informes técnico, jurídico y ambiental emitidos por la Dirección General de Urbanismo, en el caso del Gobierno de Canarias, expresadas en el repetido informe de 28 de diciembre de 2010, y en el del Cabildo de Tenerife, en un último apartado, rubricado bajo el nombre de "conclusiones", se relacionan las distintas determinaciones que inexorablemente ha de recoger el documento de Revisión Parcial del PGO, además de dos recomendaciones que entiende deber ser tenidas en cuenta en el mismo.

Además, el Pleno del Ayuntamiento en sesión plenaria de 30 de noviembre de 2010 acordó solicitar a la COTMAC la exoneración del trámite de avance del expediente de Revisión Parcial del PGO en el Sector Centro Valle, de conformidad con el artículo 28.4 del RPIOSPC.

El 28 de enero de 2011 la COTMAC acordó la exoneración del trámite de Avance al expediente de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de La Orotava en el Sector Centro Valle, de conformidad con lo dispuesto en las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

A continuación, se reproducen tres documentos comentados anteriormente y que resultan esenciales a efectos de la presente Revisión Parcial, relativos a las resoluciones judiciales que motivan este instrumento.

- La Sentencia núm. 85 dictada el día 27 de Marzo de 2006 por la sección segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.
- La Sentencia núm. 427 dictada el día de 15 de diciembre de 2006 por la misma sección segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.
- El anuncio en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) de 15 abril de 2009, del acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, adoptado el día 26 de Febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta e informe relativo a la ejecución de la citada sentencia de 15 de Diciembre de 2006, y en el que se toma conocimiento del cumplimiento de la misma, y se tiene por anulado el Plan Parcial "Centro Valle".

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 13/12/2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

[Signature]

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a través de la COTMAC, ha acordado la exoneración del presente expediente en sesión de 29 de enero de 2011.

29 ENE 2011

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

[Signature]
Secretario de la Comisión
Telén Díaz Elías



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. SALA DE LO
CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO. Sección Segunda
Santa Cruz de Tenerife.
Plaza San Francisco Nº 15.
Tfno: 922-534809
Fax: 922-248725

Tipo de procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO
Nº de procedimiento: 0000702/2004
NIG: 3800020320040000169
Materia: URBANISMO

Objeto del asunto: desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 1/12/92 que aprueba definitivamente el PLAN PARCIAL "CENTRO VALLE"

Resolución: 000085/2008

Recurso núm. 492/1993 (sección 2ª núm. 702/2004)

Ilmos. Sres:

PRESIDENTE

Don Pedro Hernández Cordobés

MAGISTRADOS

Don Juan Ignacio Moreno-Luque Casanogu

Don Helmuth Moya Meyer

=====

SENTENCIA NÚM. 85

En Santa Cruz de Tenerife, a veintisiete de marzo del dos mil seis.

VISTO, en nombre del Rey por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, el presente recurso interpuesto a nombre del demandante don Inocencio Martínez Casañas, don Lorenzo Alonso, Comunidad Hereditaria de don Lorenzo Rodríguez Martín, y la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios del Valle de La Orotava, habiéndose personado como parte demandada la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, y como codemandado el Ayuntamiento de La Orotava y la Junta de Compensación Centro Valle, siendo Ponente de esta sentencia el ilmo. Sr. Magistrado don Helmuth Moya Meyer.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Por la parte demandante se interpuso recurso contencioso-administrativo ante esta Sala el 22 de mayo del 1993. Admitido a trámite, se reclamó el expediente administrativo y se publicaron los anuncios correspondientes.

El recurrente formalizó demanda en la que solicitó se declare la nulidad del acto recurrido por no ser conforme a derecho.

Se acumularon al presente recurso los autos 873 y 1114/1993 en los que los demandantes habían formulado sus respectivas demandas.

SEGUNDO.- De las demandas se dio traslado a la Administración demandada que contestó a las mismas oponiéndose a las pretensiones de la partes actoras y pidiendo la desestimación de los recursos.

TERCERO.- Recibido el juicio a prueba se practicó la propuesta y admitida, con el resultado que obra en autos.

Durante la fase probatoria se personó en las actuaciones la Junta de Compensación Centro Valle. No se recurrió por esta el auto en el que la Sala acuerda proseguir las actuaciones sin declarar la nulidad de las mismas.

Las partes presentaron sus respectivos escritos de conclusiones, quedando el pleito concluso para sentencia. Dado el enorme retraso acumulado se decide deliberar el asunto con preferencia a los demás señalamientos.

CUARTO.- Se han observado los preceptos legales que regulan la tramitación del proceso contencioso-administrativo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso se interpone contra el acuerdo del Ayuntamiento de La Orotava, de 1 de diciembre del 1992, por el que se tuvo por aprobado por silencio administrativo el plan parcial "Centro Valle", que había sido aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente el 7 de julio del 1992 (BOC 8 de febrero del 1993) y contra la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra el primero, presentado tanto ante el Ayuntamiento como ante la

ENTRADA

15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 15/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó el 29 de octubre de 2012, en sesión de fecha presente expediente en sesión de fecha

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria

29 OCT 2012
Helen Diaz Elias



Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Se trata desde luego de una situación muy confusa que no ha sido aclarada por las partes. A nuestro juicio debemos considerar como objeto del recurso no sólo el citado acuerdo del Ayuntamiento sino el dictado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, el recurso de reposición presentado contra la aprobación definitiva del plan parcial ante la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias unos días antes de su publicación, debe entenderse presentado contra el citado acuerdo.

SEGUNDO.- Las irregularidades formales que se citan en el recurso promovido por el Sr. Inocencio Martínez Casañas relativas a la contratación del autor del proyecto de plan parcial no tienen eficacia invalidante. De la prueba practicada se desprende que la contratación se efectuó por el Ayuntamiento y los honorarios pagados con cargo a fondos municipales.

En cuanto a las irregularidades relativas al expediente remitido y a las dificultades de consultar el mismo durante determinados días del periodo de información pública no se acredita que hayan producido indefensión.

Las notificaciones defectuosas de los acuerdos de aprobación provisional y aprobación definitiva por silencio administrativo no tienen eficacia invalidante.

TERCERO.- La clasificación del suelo como urbanizable se realiza en el plan general. Por lo tanto, la justificación de esta clasificación no debe buscarse en la memoria del plan parcial. No se ha impugnado en este procedimiento el plan general, limitándose el demandante a señalar que la memoria del plan parcial no recoge una justificación suficiente.

CUARTO.- Se habla de una reserva de dispensación que se desprende de la página 51 de la memoria, cuando esta se refiere a las instalaciones turísticas recreativas existentes en la zona y según interpreta permite que en el futuro se destine a usos distintos del equipamiento. De la lectura del artículo 59 de las Ordenanzas del Plan Parcial no se puede deducir que exista tal reserva de dispensación. Los terrenos están destinados a equipamientos y en el caso de proyectarse una actividad distinta sobre los mismos deberá mantener su naturaleza de equipamientos.

Original de copia de la Adm. - Sección de Justicia en Canarias



QUINTO.- En el cómputo de zonas verdes y áreas libres se ha incluido la zona de servidumbre de protección vial e incluso según resulta del informe de la Dirección General de Urbanismo obrante al folio 296 la franja de 8 metros de dominio público viario junto a la calzada.

La zona de servidumbre de protección vial debe ser clasificada como zona verde o de reserva vial (artículo 83 del Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero, vigente en aquel momento y que no contradice la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias). En ella no se permiten otros usos que los previstos en el artículo 71 del Reglamento de Carreteras, todos ellos caracterizados por la temporalidad, excepción de las autorizaciones para conducciones de agua y otros servicios.

Su destino natural es la de servir a futuras ampliaciones de la carretera por lo que no pueden computarse a los efectos de determinar la superficie mínima que debe ser destinada a zona verde y áreas libres (artículo 10.3 Reglamento de Planteamiento). La razón es clara: en el caso de que se amplíe la carretera se reducirán las zonas verdes, lo que efectivamente sucedió un tiempo después con el desdoblamiento de la autopista.

Además hay que señalar que la franja de servidumbre de 25 metros que se ha computado como zona verde no cumpliría en ningún caso los requisitos previstos en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planteamiento, según el cual deberán tener una superficie no inferior a 1000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

SEXTO.- La declaración de impacto ecológico no era necesaria al amparo de la ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención del impacto ecológico, por no afectar a más de 25 hectáreas la transformación del suelo.

El hecho de que se contemplen en el plan como equipamientos un núcleo zoológico (que ha dejado de existir) y un jardín botánico no hace necesario el estudio de impacto ambiental, porque la técnica de la evaluación del impacto ecológico no se aplica a las actividades preexistentes que fueron autorizadas de conformidad con la legislación vigente en su momento.

SÉPTIMO.- En cuanto a la inviabilidad económica de la actuación y la imposibilidad de la constitución de la Junta de Compensación se trata de



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. [Firma] de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, sobre la aprobación definitiva del presente expediente en sesión de fecha:

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria

1 JUN 2013

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



afirmaciones que la primera no tiene respaldo probatorio y la segunda es incierta como lo demuestra el hecho de que sí se constituyó la Junta de Compensación.

OCTAVO.- Por lo que se refiere al cambio de uso respecto al residencial previsto en el plan general, éste permitía destinar un 20% a uso comercial y no se ha probado que se sobrepasara este límite.

NOVENO.- No se hace especial pronunciamiento sobre las costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, con sede en Santa Cruz de Tenerife, ha dictado el siguiente

FALLO

ESTIMAMOS en parte el recurso contencioso administrativo núm. 702/2004, y **declarar** haber lugar a la demanda, anulando los actos impugnados por no respetar la reserva mínima para zona verde y espacios libres, sin imposición de costas.

A su tiempo devuélvase el expediente administrativo al órgano de procedencia con certificación de esta Sentencia de la que se unirá otra a los autos originales.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Folios de 1 a 10 de la Administración de Justicia en Canarias



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 13/12/2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, 2012/06/14, 401008, 401009, 401010, 401011, 401012, 401013, 401014, 401015, 401016, 401017, 401018, 401019, 401020, 401021, 401022, 401023, 401024, 401025, 401026, 401027, 401028, 401029, 401030, 401031, 401032, 401033, 401034, 401035, 401036, 401037, 401038, 401039, 401040, 401041, 401042, 401043, 401044, 401045, 401046, 401047, 401048, 401049, 401050, 401051, 401052, 401053, 401054, 401055, 401056, 401057, 401058, 401059, 401060, 401061, 401062, 401063, 401064, 401065, 401066, 401067, 401068, 401069, 401070, 401071, 401072, 401073, 401074, 401075, 401076, 401077, 401078, 401079, 401080, 401081, 401082, 401083, 401084, 401085, 401086, 401087, 401088, 401089, 401090, 401091, 401092, 401093, 401094, 401095, 401096, 401097, 401098, 401099, 401100, 401101, 401102, 401103, 401104, 401105, 401106, 401107, 401108, 401109, 401110, 401111, 401112, 401113, 401114, 401115, 401116, 401117, 401118, 401119, 401120, 401121, 401122, 401123, 401124, 401125, 401126, 401127, 401128, 401129, 401130, 401131, 401132, 401133, 401134, 401135, 401136, 401137, 401138, 401139, 401140, 401141, 401142, 401143, 401144, 401145, 401146, 401147, 401148, 401149, 401150, 401151, 401152, 401153, 401154, 401155, 401156, 401157, 401158, 401159, 401160, 401161, 401162, 401163, 401164, 401165, 401166, 401167, 401168, 401169, 401170, 401171, 401172, 401173, 401174, 401175, 401176, 401177, 401178, 401179, 401180, 401181, 401182, 401183, 401184, 401185, 401186, 401187, 401188, 401189, 401190, 401191, 401192, 401193, 401194, 401195, 401196, 401197, 401198, 401199, 401200, 401201, 401202, 401203, 401204, 401205, 401206, 401207, 401208, 401209, 401210, 401211, 401212, 401213, 401214, 401215, 401216, 401217, 401218, 401219, 401220, 401221, 401222, 401223, 401224, 401225, 401226, 401227, 401228, 401229, 401230, 401231, 401232, 401233, 401234, 401235, 401236, 401237, 401238, 401239, 401240, 401241, 401242, 401243, 401244, 401245, 401246, 401247, 401248, 401249, 401250, 401251, 401252, 401253, 401254, 401255, 401256, 401257, 401258, 401259, 401260, 401261, 401262, 401263, 401264, 401265, 401266, 401267, 401268, 401269, 401270, 401271, 401272, 401273, 401274, 401275, 401276, 401277, 401278, 401279, 401280, 401281, 401282, 401283, 401284, 401285, 401286, 401287, 401288, 401289, 401290, 401291, 401292, 401293, 401294, 401295, 401296, 401297, 401298, 401299, 401300, 401301, 401302, 401303, 401304, 401305, 401306, 401307, 401308, 401309, 401310, 401311, 401312, 401313, 401314, 401315, 401316, 401317, 401318, 401319, 401320, 401321, 401322, 401323, 401324, 401325, 401326, 401327, 401328, 401329, 401330, 401331, 401332, 401333, 401334, 401335, 401336, 401337, 401338, 401339, 401340, 401341, 401342, 401343, 401344, 401345, 401346, 401347, 401348, 401349, 401350, 401351, 401352, 401353, 401354, 401355, 401356, 401357, 401358, 401359, 401360, 401361, 401362, 401363, 401364, 401365, 401366, 401367, 401368, 401369, 401370, 401371, 401372, 401373, 401374, 401375, 401376, 401377, 401378, 401379, 401380, 401381, 401382, 401383, 401384, 401385, 401386, 401387, 401388, 401389, 401390, 401391, 401392, 401393, 401394, 401395, 401396, 401397, 401398, 401399, 401400, 401401, 401402, 401403, 401404, 401405, 401406, 401407, 401408, 401409, 401410, 401411, 401412, 401413, 401414, 401415, 401416, 401417, 401418, 401419, 401420, 401421, 401422, 401423, 401424, 401425, 401426, 401427, 401428, 401429, 401430, 401431, 401432, 401433, 401434, 401435, 401436, 401437, 401438, 401439, 401440, 401441, 401442, 401443, 401444, 401445, 401446, 401447, 401448, 401449, 401450, 401451, 401452, 401453, 401454, 401455, 401456, 401457, 401458, 401459, 401460, 401461, 401462, 401463, 401464, 401465, 401466, 401467, 401468, 401469, 401470, 401471, 401472, 401473, 401474, 401475, 401476, 401477, 401478, 401479, 401480, 401481, 401482, 401483, 401484, 401485, 401486, 401487, 401488, 401489, 401490, 401491, 401492, 401493, 401494, 401495, 401496, 401497, 401498, 401499, 401500, 401501, 401502, 401503, 401504, 401505, 401506, 401507, 401508, 401509, 401510, 401511, 401512, 401513, 401514, 401515, 401516, 401517, 401518, 401519, 401520, 401521, 401522, 401523, 401524, 401525, 401526, 401527, 401528, 401529, 401530, 401531, 401532, 401533, 401534, 401535, 401536, 401537, 401538, 401539, 401540, 401541, 401542, 401543, 401544, 401545, 401546, 401547, 401548, 401549, 401550, 401551, 401552, 401553, 401554, 401555, 401556, 401557, 401558, 401559, 401560, 401561, 401562, 401563, 401564, 401565, 401566, 401567, 401568, 401569, 401570, 401571, 401572, 401573, 401574, 401575, 401576, 401577, 401578, 401579, 401580, 401581, 401582, 401583, 401584, 401585, 401586, 401587, 401588, 401589, 401590, 401591, 401592, 401593, 401594, 401595, 401596, 401597, 401598, 401599, 401600, 401601, 401602, 401603, 401604, 401605, 401606, 401607, 401608, 401609, 401610, 401611, 401612, 401613, 401614, 401615, 401616, 401617, 401618, 401619, 401620, 401621, 401622, 401623, 401624, 401625, 401626, 401627, 401628, 401629, 401630, 401631, 401632, 401633, 401634, 401635, 401636, 401637, 401638, 401639, 401640, 401641, 401642, 401643, 401644, 401645, 401646, 401647, 401648, 401649, 401650, 401651, 401652, 401653, 401654, 401655, 401656, 401657, 401658, 401659, 401660, 401661, 401662, 401663, 401664, 401665, 401666, 401667, 401668, 401669, 401670, 401671, 401672, 401673, 401674, 401675, 401676, 401677, 401678, 401679, 401680, 401681, 401682, 401683, 401684, 401685, 401686, 401687, 401688, 401689, 401690, 401691, 401692, 401693, 401694, 401695, 401696, 401697, 401698, 401699, 401700, 401701, 401702, 401703, 401704, 401705, 401706, 401707, 401708, 401709, 401710, 401711, 401712, 401713, 401714, 401715, 401716, 401717, 401718, 401719, 401720, 401721, 401722, 401723, 401724, 401725, 401726, 401727, 401728, 401729, 401730, 401731, 401732, 401733, 401734, 401735, 401736, 401737, 401738, 401739, 401740, 401741, 401742, 401743, 401744, 401745, 401746, 401747, 401748, 401749, 401750, 401751, 401752, 401753, 401754, 401755, 401756, 401757, 401758, 401759, 401760, 401761, 401762, 401763, 401764, 401765, 401766, 401767, 401768, 401769, 401770, 401771, 401772, 401773, 401774, 401775, 401776, 401777, 401778, 401779, 401780, 401781, 401782, 401783, 401784, 401785, 401786, 401787, 401788, 401789, 401790, 401791, 401792, 401793, 401794, 401795, 401796, 401797, 401798, 401799, 401800, 401801, 401802, 401803, 401804, 401805, 401806, 401807, 401808, 401809, 401810, 401811, 401812, 401813, 401814, 401815, 401816, 401817, 401818, 401819, 401820, 401821, 401822, 401823, 401824, 401825, 401826, 401827, 401828, 401829, 401830, 401831, 401832, 401833, 401834, 401835, 401836, 401837, 401838, 401839, 401840, 401841, 401842, 401843, 401844, 401845, 401846, 401847, 401848, 401849, 401850, 401851, 401852, 401853, 401854, 401855, 401856, 401857, 401858, 401859, 401860, 401861, 401862, 401863, 401864, 401865, 401866, 401867, 401868, 401869, 401870, 401871, 401872, 401873, 401874, 401875, 401876, 401877, 401878, 401879, 401880, 401881, 401882, 401883, 401884, 401885, 401886, 401887, 401888, 401889, 401890, 401891, 401892, 401893, 401894, 401895, 401896, 401897, 401898, 401899, 401900, 401901, 401902, 401903, 401904, 401905, 401906, 401907, 401908, 401909, 401910, 401911, 401912, 401913, 401914, 401915, 401916, 401917, 401918, 401919, 401920, 401921, 401922, 401923, 401924, 401925, 401926, 401927, 401928, 401929, 401930, 401931, 401932, 401933, 401934, 401935, 401936, 401937, 401938, 401939, 401940, 401941, 401942, 401943, 401944, 401945, 401946, 401947, 401948, 401949, 401950, 401951, 401952, 401953, 401954, 401955, 401956, 401957, 401958, 401959, 401960, 401961, 401962, 401963, 401964, 401965, 401966, 401967, 401968, 401969, 401970, 401971, 401972, 401973, 401974, 401975, 401976, 401977, 401978, 401979, 401980, 401981, 401982, 401983, 401984, 401985, 401986, 401987, 401988, 401989, 401990, 401991, 401992, 401993, 401994, 401995, 401996, 401997, 401998, 401999, 402000, 402001, 402002, 402003, 402004, 402005, 402006, 402007, 402008, 402009, 402010, 402011, 402012, 402013, 402014, 402015, 402016, 402017, 402018, 402019, 402020, 402021, 402022, 402023, 402024, 402025, 402026, 402027, 402028, 402029, 402030, 402031, 402032, 402033, 402034, 402035, 402036, 402037, 402038, 402039, 402040, 402041, 402042, 402043, 402044, 402045, 402046, 402047, 402048, 402049, 402050, 402051, 402052, 402053, 402054, 402055, 402056, 402057, 402058, 402059, 402060, 402061, 402062, 402063, 402064, 402065, 402066, 402067, 402068, 402069, 402070, 402071, 402072, 402073, 402074, 402075, 402076, 402077, 402078, 402079, 402080, 402081, 402082, 402083, 402084, 402085, 402086, 402087, 402088, 402089, 402090, 402091, 402092, 402093, 402094, 402095, 402096, 402097, 402098, 402099, 402100, 402101, 402102, 402103, 402104, 402105, 402106, 402107, 402108, 402109, 402110, 402111, 402112, 402113, 402114, 402115, 402116, 402117, 402118, 402119, 402120, 402121, 402122, 402123, 402124, 402125, 402126, 402127, 402128, 402129, 402130, 402131, 402132, 402133, 402134, 402135, 402136, 402137, 402138, 402139, 402140, 402141, 402142, 402143, 402144, 402145, 402146, 402147, 402148, 402149, 402150, 402151, 402152, 402153, 402154, 402155, 402156, 402157, 402158, 402159, 402160, 402161, 402162, 402163, 402164, 402165, 402166, 402167, 402168, 402169, 402170, 402171, 402172, 402173, 402174, 402175, 402176, 402177, 402178, 402179, 402180, 402181, 402182, 402183, 402184, 402185, 402186, 402187, 402188, 402189, 402190, 402191, 402192, 402193, 402194, 402195, 402196, 402197, 402198, 402199, 402200, 402201, 402202, 402203, 402204, 402205, 402206, 402207, 402208, 402209, 402210, 402211, 402212, 402213, 402214, 402215, 402216, 402217, 402218, 402219, 402220, 402221, 402222, 402223, 402224, 402225, 402226, 402227, 402228, 402229, 402230, 402231, 402232, 402233, 402234, 402235, 402236, 402237, 402238, 402239, 402240, 402241, 402242, 402243, 402244, 402245, 402246, 402247, 402248, 402249, 402250, 402251, 402252, 402253, 402254, 402255, 402256, 402257, 402258, 402259, 402260, 402261, 402262, 402263, 402264, 402265, 402266, 402267, 402268, 402269, 402270, 402271, 402272, 402273, 402274, 402275, 402276, 402277, 402278, 402279, 402280, 402281, 402282, 402283, 402284, 402285, 402286, 402287, 402288, 402289, 402290, 402291, 402292, 402293, 402294, 402295, 402296, 402297, 402298, 402299, 402300, 402301, 402302, 402303, 402304, 402305, 402306, 402307, 402308, 402309, 402310, 402311, 402312, 402313, 402314, 402315, 402316, 402317, 402318, 402319, 402320, 402321, 402322, 402323, 402324, 402325, 402326, 402327, 402328, 402329, 402330, 402331, 402332, 402333, 402334, 402335, 402336, 402337, 402338, 402339, 402340, 402341, 402342, 402343, 402344, 402345, 402346, 402347, 402348, 402349, 402350, 402351, 402352, 402353, 402354, 402355, 402356, 402357, 402358, 402359, 402360, 402361, 402362, 402363, 402364, 402365, 402366, 402367, 402368, 402369, 402370, 402371, 402372, 402373, 402374, 402375, 402376, 402377, 402378, 402379, 402380, 402381, 402382, 402383, 402384, 402385, 402386, 402387, 402388, 402389, 402390, 402391, 402392, 402393, 402394, 402395, 402396, 402397, 402398, 40239

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. SALA DE LO CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO. Sección Segunda

Santa Cruz de Tenerife
Plaza San Francisco N° 40
Tfno: 922-534809
Fax: 922-248726
SECRETARÍA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO

Tipo de procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO
N° de procedimiento: 0000999/2004
NIG: 3800020320030001981
Materia: URBANISMO

Objeto del asunto: Contra Decreto, fecha 05.05.03, publicado en el B.O.P., por el cual se aprobó el Proyecto de Urbanización de Plan Parcial Centro Valle

Resolución: C00427/2005

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS
Sala de lo Contencioso Administrativo
Santa Cruz de Tenerife
Sección 2ª

SENTENCIA N° 427

Recurso n° 999/2004 (999/2003)
Iltmos. Sres.:
Presidente
D. Pedro Hernández Cordobés
Magistrados
D. Helmuth Moya Meyer
D. Juan Ignacio Moreno-Luque Casariego
=====

En Santa Cruz de Tenerife, a quince de diciembre de dos mil seis.

Visto, en nombre del Rey, por la Sala de lo contencioso-administrativo de esta capital (Sección 2ª), el recurso interpuesto en nombre de ASOCIACIÓN DE VICINOS LA VERDEGÜELA, D. INGRID DEURLOO, D. EUSTAQUIANO LIMA GONZÁLEZ, D. ISIDORO RODRÍGUEZ GARCÍA, D. FAUSTINO LIMA GONZÁLEZ, D. ANDRÉS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ y D. MANUEL IRÓN GARCÍA, representados por el procurador Sr. Rodríguez de Azero y defendido por el letrado Sr. Machado Codesio, constando como demandada la Administración del

AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA, defendida y representada por el letrado Sr. Ledesma de Taoro; codemandada personada la JUNTA DE COMPENSACIÓN «CENTRO VALLE», representada por el procurador Sr. Rodríguez Berriel y dirigida por letrado; versando sobre la impugnación del «PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL CENTRO VALLE, SECTOR A-6», siendo ponente el Iltmo. Sr. don Pedro Hernández Cordobés.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora interpuso recurso contencioso-administrativo formalizando en su momento la demanda en la que interesó se dicte sentencia anulando el acuerdo impugnado, decreto de la Alcaldía-Presidentencia del Ayuntamiento de La Orotava de 5 de mayo de 2003, aprobando definitivamente el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL CENTRO VALLE, con imposición de costas a la Administración demandada.

SEGUNDO.- La Administración demandada contestó a la demanda oponiéndose a ella e interesando una sentencia por la que se desestime el recurso por ajustarse al Ordenamiento Jurídico la resolución recurrida. La entidad codemandada, Junta de Compensación Centro Valle, interesó se dicte sentencia por la que se declare la inadmisibilidad del recurso o, subsidiariamente, se desestime por ajustarse a Derecho el acto impugnado, con expresa imposición de las costas a los recurrentes.

TERCERO.- Recibido el juicio a prueba se practicaron las pruebas propuestas y admitidas con el resultado que obra en autos.

CUARTO.- Practicada la prueba propuesta, se continuó el proceso por el trámite de conclusiones, que las partes evacuaron, quedando finalmente sealado el día y hora para votación y Fallo, lo que tuvo lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Procede examinar los motivos de inadmisibilidad opuestos por la entidad codemandada, Junta de Compensación Centro Valle.

Se dice que el recurso fue interpuesto de manera extemporánea. El acuerdo impugnado fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de junio de 2003. El plazo de interposición es de dos meses, según el artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción. El mismo texto (artículo 128.2) establece que el mes de

ENTRADA

15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de fecha 13 de diciembre de 2012 y concurrido este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar el presente expediente en su totalidad.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013. Presidente de la Comisión Belén Díaz Elías



agosto es inhábil, lo que supone su no consideración a estos efectos y la consecuencia de que el plazo de dos meses vencía el 11 de septiembre de 2003, en tanto que el escrito de interposición fue presentado el día 4 de septiembre anterior, dentro de plazo.

En este sentido las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2005 (Az. 3929), 22 de noviembre de 2002 (Az. 10363), 9 de marzo de 2001 (Az. 1815) y 8 de noviembre de 2000 (Az. 2001/10056).

SEGUNDO.- En cuanto al fondo, hay que tener en cuenta que la Sala, en resolución anterior, sentencia n.º 85, de 27 de marzo de 2006, dictada en el recurso 702/2004 de esta sección 2ª (anterior 452/1993), pendiente de recurso de casación, declaró la nulidad del Plan Parcial Centro Valle, por infracción de la reserva mínima para zonas verdes y espacios libres.

El proyecto de urbanización es un instrumento auxiliar subordinado dirigido a la ejecución del planeamiento, relación que supone que anulado el Plan Parcial del que trae causa, procede declarar también su nulidad, porque con ocasión de su impugnación posterior es posible la impugnación indirecta del planeamiento que desarrolla, sin que sea obstáculo a la presente declaración, el que en el suplico de la demanda no se haya interesado explícitamente aquella anulación, cuando es evidente -como expone la Junta de Compensación codemandada en su contestación- que se pedía la anulación del proyecto de urbanización por los "defectos" del Plan General y del Plan Parcial que le sirven de soporte. Como tampoco lo es la circunstancia de que la sentencia que anuló el Plan Parcial este pendiente de recurso de casación, ya que como razona la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 2006 (Az. 1551, y las que en ella se citan), con ocasión de una impugnación posterior del planeamiento de desarrollo, en aras de los principios de igualdad en la aplicación de la ley, seguridad jurídica o unidad de doctrina, es posible mantener por el Tribunal sentenciador los mismos argumentos que empleó para anular el Plan, anulando también los actos dictados en su aplicación o desarrollo.

TERCERO.- En la sentencia de 27 de marzo de 2006, dijo la Sala:

"PRIMERO.- El recurso se interpone contra el acuerdo del Ayuntamiento de La Orotava, de 1 de diciembre del 1992, por el que se tuvo por aprobado por silencio administrativo el plan parcial 'Centro Valle', que había sido aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente el 7 de julio del 1992 (BOC 8 de febrero del 1993) y contra la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra el primero, presentado tanto ante el Ayuntamiento como ante la Administración de la Comunidad Autónoma de



Canarias

Se trata desde luego de una situación muy confusa que no ha sido aclarada por las partes. A nuestro juicio debemos considerar como objeto del recurso no sólo el citado acuerdo del Ayuntamiento sino el dictado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, el recurso de reposición presentado contra la aprobación definitiva del plan parcial ante la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias unos días antes de su publicación, debe entenderse presentado contra el citado acuerdo.

SEGUNDO.- Las irregularidades formales que se citan en el recurso promovido por el Sr. Inocencio Martínez Casañas relativas a la contratación del autor del proyecto de plan parcial no tienen eficacia invalidante. De la prueba practicada se desprende que la contratación se efectuó por el Ayuntamiento y los honorarios pagados con cargo a fondos municipales.

En cuanto a las irregularidades relativas al expediente remitido y a las dificultades de consultar el mismo durante determinados días del periodo de información pública no se acredita que hayan producido indefensión.

Las notificaciones defectuosas de los acuerdos de aprobación provisional y aprobación definitiva por silencio administrativo no tienen eficacia invalidante.

TERCERO.- La clasificación del suelo como urbanizable se realiza en el plan general. Por lo tanto, la justificación de esta clasificación no debe buscarse en la memoria del plan parcial. No se ha impugnado en este procedimiento el plan general, limitándose el demandante a señalar que la memoria del plan parcial no recoge una justificación suficiente.

CUARTO.- Se habla de una reserva de dispensación que se desprende de la página 51 de la memoria, cuando ésta se refiere a las instalaciones turísticas recreativas existentes en la zona y según interpreta permite que en el futuro se destine a usos distintos del equipamiento. De la lectura del artículo 59 de las Ordenanzas del Plan Parcial no se puede deducir que exista tal reserva de dispensación. Los terrenos están destinados a equipamientos y en el caso de proyectarse una actividad distinta sobre los mismos deberá mantener su naturaleza de equipamientos.

QUINTO.- En el cómputo de zonas verdes y áreas libres se ha incluido la zona de servidumbre de protección vial e incluso- según resulta del informe de la Dirección General de Urbanismo obrante al folio 296- la franja de 8 metros de dominio público viario junto a la calzada.

La zona de servidumbre de protección vial debe ser clasificada como zona verde o de reserva vial (artículo 83 del Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero, vigente en aquel momento y que no contradice la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias). En ella no se permiten otros usos que los previstos en el artículo 71 del Reglamento de Carreteras, todos ellos caracterizados por la temporalidad, a excepción de las autorizaciones para conducciones de agua y otros servicios.

Su destino natural es la de servir a futuras ampliaciones de la carretera por lo

ENTRADA

15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a través de la AEPD, ha aprobado la presente exposición en sesión de 29 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2012. Presidente de la Comisión: Belén Díaz Elías

que no pueden computarse a los efectos de determinar la superficie mínima que debe ser destinada a zona verde y áreas libres (artículo 10.3 Reglamento de Planteamiento). La razón es clara: en el caso de que se amplie la carretera se reducirán las zonas verdes, lo que efectivamente sucedió un tiempo después con el desdoblamiento de la autopista.

Además hay que señalar que la franja de servidumbre de 25 metros que se ha computado como zona verde no cumpliría en ningún caso los requisitos previstos en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según el cual deberán tener una superficie no inferior a 1000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

SEXTO.- La declaración de impacto ecológico no era necesaria al amparo de la ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención del impacto ecológico, por no afectar a más de 25 hectáreas la transformación del suelo.

El hecho de que se contemplen en el plan como equipamientos un núcleo zoológico (que ha dejado de existir) y un jardín botánico no hace necesario el estudio de impacto ambiental, porque la técnica de la evaluación del impacto ecológico no se aplica a las actividades preexistentes que fueron autorizadas de conformidad con la legislación vigente en su momento.

SÉPTIMO.- En cuanto a la inviabilidad económica de la actuación y la imposibilidad de la constitución de la Junta de Compensación se trata de afirmaciones que la primera no tiene respaldo probatorio y la segunda es incierta como lo demuestra el hecho de que sí se constituyó la Junta de Compensación.

OCTAVO.- Por lo que se refiere al cambio de uso respecto al residencial previsto en el plan general, éste permitía destinar un 20% a uso comercial y no se ha probado que se sobrepasara este límite."

CUARTO.- No se aprecia temeridad o mala fe a los efectos de imposición de las costas del juicio a ninguna de las partes.

FALLAMOS

- 1º Rechazar el motivo de inadmisibilidad opuesto por la Junta de Compensación Centro Valle.
- 2º Anular el Plan Parcial Centro Valle por no respetar la reserva mínima para zona verde y espacios libres.
- 3º Anular el proyecto de urbanización dictado en ejecución del anterior Plan Parcial anulado.
- 4º Sin especial imposición de las costas causadas a ninguna de las partes.

Notifíquese a las partes observando lo dispuesto en el

artículo 218.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

ENTRADA

15 NOV 2012

AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *[Firma]* de fecha *13/11/12* y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la Anulación del Plan Parcial Orotava del Plan General de Ordenación de la Zona.

29 OCT 2012

195 Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

[Firma]
Presidente de la Comisión
Rafael Díaz Elías

de la Artesanía de Canarias, por los motivos expuestos en las consideraciones técnicas.

II.- Acordar que el Plan de Desarrollo de la Artesanía de Canarias, por no tener efectos significativos en el medio ambiente, no debe ser objeto de evaluación ambiental conforme la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

III.- Publicar la presente Orden en el Boletín Oficial de Canarias.

IV.- Dar traslado de esta Orden a la Dirección General de Industria de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias, como órgano promotor del Plan de Desarrollo de la Artesanía de Canarias.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su notificación, o interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo que corresponda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de marzo de 2009.

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL,
Domingo Berniel Martínez.

548 Dirección General de Urbanismo.- Resolución de 15 de marzo de 2009, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 26 de febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta e informe relativo a la ejecución de sentencia de 15 de diciembre de 2006, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, dictada en el R.C.A. nº 989/1994, interpuesto por Asociación de Vecinos La Verdegüela y otros contra el Decreto de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de La Orotava de 5 de mayo de 2003, aprobando definitivamente el proyecto de urbanización del Plan Parcial Centro Valle en el término municipal de La Orotava, Tenerife.- Expte. 04/09-TFE; 42/08-LPA.

En aplicación de la legislación vigente, por la presente.

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión

celebrada el 26 de febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta e informe relativo a la ejecución de sentencia de fecha 15 de diciembre de 2006 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, dictada en el R.C.A. nº 989/1994, interpuesto por Asociación de Vecinos La Verdegüela y otros contra el Decreto de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de La Orotava de 5 de mayo de 2003, aprobando definitivamente el proyecto de urbanización del Plan Parcial Centro Valle en el término municipal de La Orotava, Tenerife (expediente 04/09-TFE; 42/08-LPA), cuyo texto figura como anexo.

Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de marzo de 2009.-
El Director General de Urbanismo, Jenic Romero Espeja.

ANEXO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 26 de febrero de 2009 en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Tomar conocimiento del cumplimiento de la Sentencia de 15 de diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, interpuesto por Asociación de Vecinos La Verdegüela y otros contra el Decreto de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de La Orotava de 5 de mayo de 2003, aprobando definitivamente el proyecto de urbanización del Plan Parcial Centro Valle, y en cumplimiento del fallo de la misma tener por anulado el Plan Parcial Centro Valle, aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 7 de julio de 1992.

Segundo.- Informar al Ayuntamiento de La Orotava que el referido Plan Parcial Centro Valle ha sido incorporado en el vigente Plan General de La Orotava, con la denominación SUSO (OD) Centro Valle Servicios, como un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el propio Plan General, correspondiendo al Ayuntamiento, como administración demandada, y no a esta Consejería, corregir en su Plan General, la ordenación pormenorizada del sector, en estricto cumplimiento de la Sentencia de 15 de diciembre de 2006, y una vez modificada la antedicha ordenación pormenorizada, dar traslado a esta Consejería de los planos y normativa corregida, en el mismo formato y escala que el Plan General vigente, para proceder a su sustitución en la copia del documento de Plan General que obra en esta Administración.

Tercero.- Dar traslado del presente Acuerdo al Servicio de Ordenación Urbanística de esta Consejería a fin de que, hasta tanto el Ayuntamiento de La Orotava remita la correspondiente modificación, ordenada en ejecución de sentencia, se proceda a identificar en la copia del documento vigente del Plan General de La Orotava, obrante en esta Administración, los planos y normativa afectados por la antedicha resolución judicial estampillando en la misma la co-

respondiente diligencia de nulidad en ejecución de la referida sentencia.

Cuarto.- El presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y será debidamente notificado al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de La Orotava y al recurrente.

Contra el presente acto, por ser de trámite, no cabe recurso alguno, pudiendo, no obstante, interponer el que considere más oportuno a su derecho si entendiéndose que se dan algunos de los supuestos excepcionales establecidos en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

549 Dirección General de Urbanismo.- Resolución de 2 de abril de 2009, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 26 de febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta de la ejecución de sentencia de 4 de abril de 2005, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, dictada en el R.C.A. nº 1066/1999 (112/2005), interpuesto por D. Julián Sáenz Rumau, contra la Orden de esta Consejería de 24 de septiembre de 1999, por la que se aprueba el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Tegueste, Tenerife (Expte. 03/09-TFE; 41/08-LPA).

En aplicación de la legislación vigente, por la presente.

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 26 de febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta de la ejecución de sentencia de 4 de abril de 2005, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, dictada en el R.C.A. nº 1066/1999 (112/2005), interpuesto por D. Julián Sáenz Rumau contra la Orden de esta consejería de 24 de septiembre de 1999, por la que se aprueba el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Tegueste, Tenerife (expediente 03/09-TFE; 41/08-LPA), cuyo texto figura como anexo.

Las Palmas de Gran Canaria, a 2 de abril de 2009.-El Director General de Urbanismo, Jenic Romero Espeja.

ANEXO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 26 de febrero de 2009, en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Tomar conocimiento del cumplimiento de la Sentencia de 4 de abril de 2005 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 1066/1999, interpuesto por D. Julián Sáenz Rumau contra la Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias, de 24 de septiembre de 1999, por la que se aprobaron las NNSS de Tegueste, y en cumplimiento del fallo de la misma tener por anulada la disposición impugnada en lo que se refiere a la clasificación del suelo propiedad de Gestur como suelo urbano, sin imposición de costas.

Segundo.- Requerir al Ayuntamiento de Tegueste para que proceda, en ejecución de la antedicha Sentencia, a introducir la correspondiente modificación, en el documento vigente de Adaptación Básica de las NNSS de Tegueste al T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Asimismo, comunicar a esta Consejería el funcionario responsable de la ejecución de la referida resolución judicial indicando su nombre, apellidos, D.N.I., y cargo, debiendo dar cuenta al Tribunal y a esta Administración de la completa ejecución de la mencionada Sentencia, todo ello de conformidad con los artículos 103 y 104 de la LJCA.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Ordenación Urbanística de esta Consejería a fin de que, hasta tanto el Ayuntamiento de Tegueste remita la correspondiente modificación, ordenada en ejecución de sentencia, se proceda a identificar en la copia del documento vigente de Adaptación Básica de las NNSS de Tegueste, obrante en esta Administración, los planos y normativa afectados por la antedicha resolución judicial, estampillando en la misma la correspondiente diligencia de nulidad en ejecución de la referida sentencia.

Cuarto.- El presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y será debidamente notificado al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de Tegueste y al recurrente.

Contra el presente acto, por ser de trámite, no cabe recurso alguno, pudiendo, no obstante, interponer el que considere más oportuno a su derecho si entendiéndose que se dan algunos de los supuestos excepcionales establecidos en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funciona-

ENTRADA

15 NOV 2012

AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por D. Julián Sáenz Rumau, de fecha 2/4/2009, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la ADOPTACIÓN definitiva del presente expediente en sesión de fecha

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, a 17 JUN 2013

de la Comisión de Urbanismo, a cargo de D. Jenic Romero Espeja

13 DIC 2012



El Secretario General



1.2.- PROMOTOR

El promotor de esta Revisión Parcial del PGO de La Orotava es el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava, con domicilio en Plaza del Ayuntamiento, s/n, y representado por su Alcalde-Presidente D. Isaac Valencia Domínguez.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA



Foto aérea del ámbito del Sector "Centro Valle"

1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

El Sector "Centro Valle" está localizado en el área de plataforma litoral del T.M. de La Orotava, en el triángulo de vértices: el encuentro de la Autopista TF-5 con la Carretera Insular TF-31 de acceso al Puerto de la Cruz; el Enlace del Ramal; y el punto de encuentro del Camino del Torreón con la TF-31; y cuyos lados son las propias TF-5, la TF-31 y el Camino del Torreón.

El ámbito en el que actúa esta Revisión Parcial del PGO pertenece al Área de Ordenación del PGO denominada Los Rechazos – El Torreón, y está conformado principalmente por los terrenos incluidos en la delimitación original del sector Centro Valle, aunque también incide en algunas superficies de menor tamaño situadas en su entorno.

La nueva delimitación del sector Centro Valle que se propone en esta Revisión Parcial del PGO es la que resulta de extraer de la delimitación original del mismo las zonas de Dominio Público y Servidumbre de Protección de las Carreteras TF-5 Y TF-31, que quedarán como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE), salvo en la zona del viario y aparcamientos ya ejecutados en el lindero hacia la TF-31, que al tener informe del Cabildo favorable a tal consideración, se ajusta el límite del sector dejando dentro del mismo las citadas obras ya ejecutadas, y mejorando al propio tiempo las condiciones de acceso al sector con la introducción de una rotonda -situada hacia el vértice norte- que resuelve las entradas desde y hacia la TF-31 y que enlaza a su vez con el Camino del Torreón y el viario interior ya ejecutado.

La redelimitación descrita proviene básicamente de la propuesta contenida en el informe urbanístico de 27 de junio de 2008 emitido por el arquitecto municipal en respuesta al requerimiento cursado mediante Providencia por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, respecto a las posibles alternativas para el cumplimiento de la Sentencia núm. 85 de 27 de marzo de 2006, dictada por dicha Sala.

Por otro lado, el ámbito del sector por el lado de poniente (Camino del Torreón), sólo sufre ligeros reajustes de escasa entidad.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la aprobación definitiva del presente expediente en sesión de 29 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

[Firma]

Las Palmas de Gran Canaria

Secretario de la Comisión
Rafael Díaz Elías

13 DEC 2012



El Secretario General

ENTRADA
MEMORIA
15 NOV 2012
orde de la zona de
Y ORDENACION DEL TERRITORIO

A.3 Zona de Afección

Consiste en la franja de terreno delimitada interiormente por el borde de la zona de Servidumbre y exteriormente por la línea paralela a la arista exterior de la explanación. El ancho de esta banda es de 5 mts.

A.4 Línea Límite de Edificación

Es la línea medida a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, entendiéndose por tal el borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general.

La Línea de Edificación estará, en el caso de Autopistas, a 35 metros de la línea antes definida.

B. Carretera Convencional de Interés Regional TF-3

Carretera Convencional de Interés Regional TF-31 linda con el ámbito por su lado este, en una longitud aproximada de 530 mts.

B.1 Zona de Dominio Público

Es la zona ocupada por la Carretera y sus elementos funcionales y una franja adicional de 8 mts. de ancho paralela a la Arista Exterior de la Explanación.

B.2 Zona de Servidumbre de Protección

Es la zona de terreno delimitada interiormente por el borde de la Zona de Dominio Público definido anteriormente y exteriormente por una línea paralela a la Arista Exterior de la Explanación. El ancho de esta banda es de 10 mts.

B.3 Zona de Afección

Es la franja de terreno delimitada interiormente por el borde de la Zona de Servidumbre y exteriormente por la línea paralela a la Arista Exterior de la Explanación. El ancho de esta banda es de 7 mts.

B.4 Línea Límite de Edificación

La Línea Límite de Edificación estará a 25 mts. de la línea antes definida.

En el plano que se adjunta a continuación, están definidas las zonas y líneas límites antes definida.

Teniendo en cuenta el Art. 63, apartado m) del Reglamento de Carreteras, de forma excepcional podrán preverse en la Zona de Servidumbre de Protección zonas pavimentadas para viales y aparcamientos, siempre que sean compatibles con la seguridad vial. Y así se ha previsto para mantener el viario y aparcamientos ejecutados que ocupa parte de la Servidumbre de Protección de la TF-31.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. D. [Firma] y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012
El Secretario General

29 OCT 2012

17 JUN 2013
Las Palmas de Gran Canaria
Presidencia de la Comisión
Belén Díaz Elías

- LINEA BLANCA
- ARISTA EXT. DE EXPLANACIÓN
- DOMINIO PÚBLICO (8 mts)
- SERVIDUMBRE (25/18 mts)
- EXPROPIACIÓN
- LINEA EDIFICACIÓN (35/25 mts)
- AMBITO SECTOR=178.687 m²
- AMBITO REVISION PLAN PARCIAL

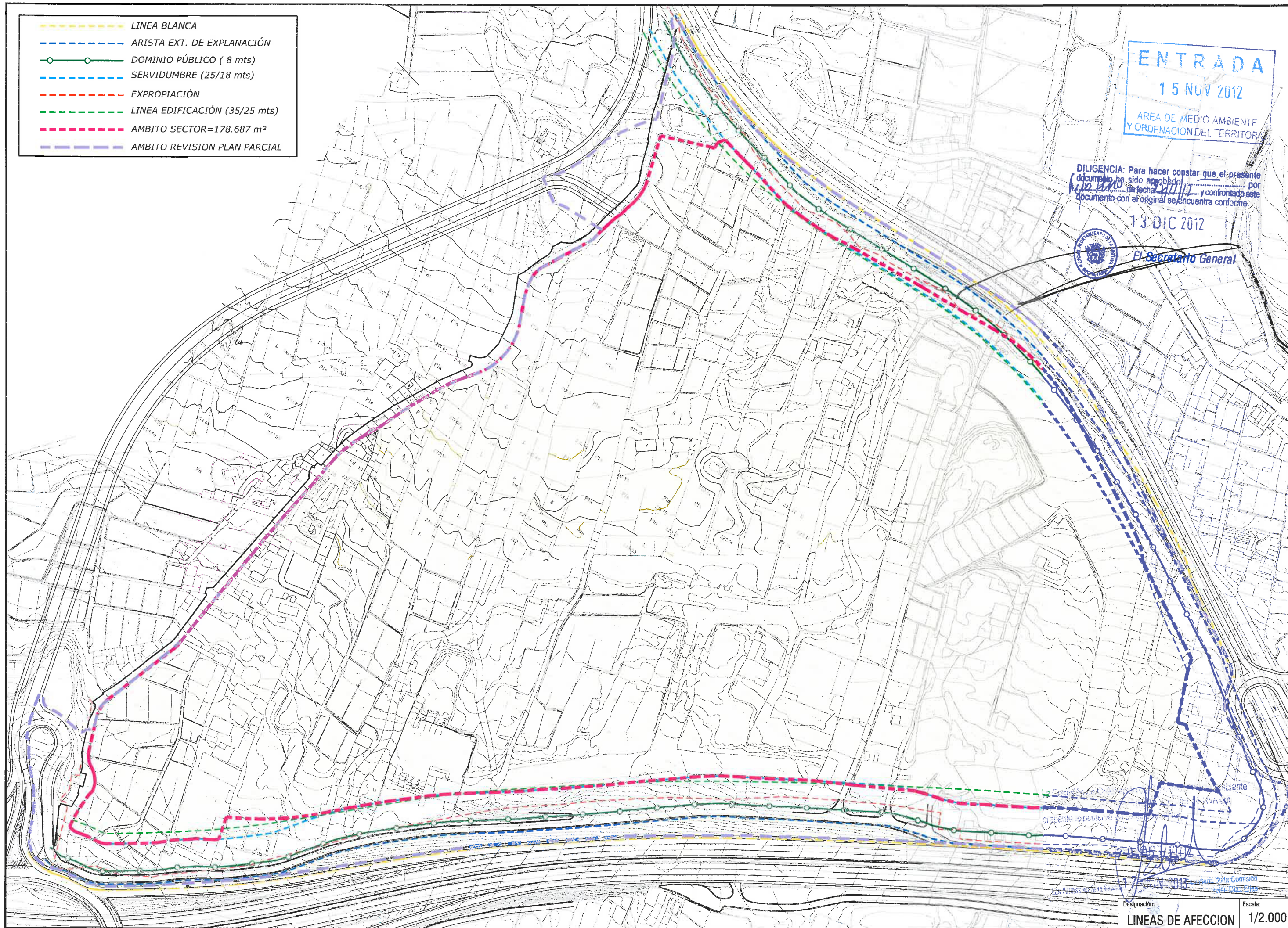
ENTRADA
15 NOV 2012
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 13/12/2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



1.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Sector Centro Valle, como ya se expresó, ha sido clasificado por el PGO de La Orotava como suelo urbanizable sectorizado ordenado de ordenación incorporada, SUSO-OI Centro Valle, siendo tal ordenación incorporada al planeamiento general la del Plan Parcial Centro Valle, anulado por las sentencias del TSJC reproducidas en el apartado 1.1 de Antecedentes.

En consecuencia, los terrenos incluidos en el ámbito delimitado originalmente mantienen actualmente su situación urbanística de suelo urbanizable sectorizado, aunque no cuenten con ordenación pormenorizada vigente.

La anterior ordenación pormenorizada, ahora anulada, que estaba prevista para el sector Centro Valle queda resumida en el cuadro siguiente:

SECTOR CENTRO VALLE (original)				
AMBITO	CLASIFIC.	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²c)
1 (SUSO OI)	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de Ordenación Incorporada SUSO (OI)	Residencial (R)	3.682	2.209
		Edificación Existente (EE)	15.123	9.074
		Servicios del Automóvil (SA)	6.279	3.767
		Servicios Intensivos (SI)	26.670	24.292
		Servicios Extensivos (SE)	51.865	31.119
		Comercial (C)	19.797	7.919
		Equipamientos (EQ)	20.403	6.121
		Dotaciones (D)	1.000	300
		Zonas Verdes (ZV)	22.244	-
		Espacio Libre Residual (no computable) (ELR)	2.367	-
		Viario (V)	43.636	-
TOTAL SUSO (OI)			213.066	84.801 84.501 (Lucrativa)
2	SGRV		5.611,35	
	SRPI		1.693,36	
	SRPT		1.523,53	
TOTAL ÁMBITO 2			8.828,24	
TOTAL SECTOR			221.894,24	84.801

* No lucrativa



El cuadro con las nuevas superficies de las distintas zonas contempladas en la totalidad del ámbito, de acuerdo con la ordenación modificada, es el siguiente:

SECTOR CENTRO VALLE (Revisión Parcial)				
AMBITO	CLASIFIC.	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICAB. (m²c)
1 (SUSO PG)	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General SUSO-(PG)	Residencial (EM-CV1, EM-CV2)	10.992	7.584
		Residencial Existente (EC-CV1)	238	393
		Terciario-Almacén (EA-CV1, EA-CV2, EA-CV3, EA-CV4, EA-CV5)	70.894	63.939
		Oficina - Almacén (EA-CV6)	5.699	3.932
		Comercial - Almacén (EA-CV7, EA-CV8)	20.797	10.142
		Equipamientos (EQp-CV1)	9.337	3.353
		Dotaciones (DOT)	1.836	
		Espacios Libres Públicos (EL)	17.926	896
		Espacio Libre Residual (no computable) (ELR)	911	-
		Viario (V)	39.017	-
		SGEL	1.040	-
TOTAL SUSO (PG)			178.687	89.343 (Lucrativa)
2	SGRV		4.757	
	SRPIE		38.450	
TOTAL AMBITO 2			43.207	
TOTAL SECTOR			221.894	89.343

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 20/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

* No lucrativa

La Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de fecha 20/11/12, ha acordado aprobar el presente expediente en su totalidad.

29 OCT 2012

18

17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria

Comisión de Ordenación y Medio Ambiente

Juan Díaz Elias

1.5.- OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL

El objeto de esta Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de La Orotava en el ámbito del Sector Centro Valle es el de adaptar la ordenación, es decir, corregir la delimitación y la ordenación pormenorizada del Sector, en cumplimiento de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 27 de marzo de 2006 y de 15 de diciembre de 2006, y con el fin de atender lo expresado en el acuerdo de la COTMAC adoptado el día 26 de Febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta e informe relativo a la ejecución de la citada sentencia de 15 de diciembre de 2006 (ver apartado 1.1 de Antecedentes), estableciendo la modificación de la ordenación pormenorizada anulada, para proceder a su sustitución en el documento del PGO.

La ordenación resultante ha de adaptarse a la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban la Directrices de Ordenación General del Territorio de Canarias, el PIOT de Tenerife y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

La reubicación del sistema local de los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección de Carreteras, que ha de producirse en cumplimiento de las resoluciones judiciales antes citadas, obliga a realizar una adaptación de la ordenación pormenorizada que también afecta a parte del trazado del viario.

En consecuencia, la presente Revisión Parcial del PGO, adaptada plenamente al TRLOTENC, a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, tiene por objeto:

A. En cuanto a la ordenación estructural:

En primer lugar, la presente Revisión Parcial del PGO supone un cambio en la clasificación del suelo, puesto que los terrenos ocupados por la zona de Dominio Público y de Servidumbre de Protección de la Autopista TF-5 y de la Carretera TF-31 (en parte), incluidos en origen en el Sector Centro Valle, se clasifican como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE), afectando tal cambio a una superficie de 38.450 m²s, lo que produce al propio tiempo la consiguiente reducción de la superficie clasificada como suelo urbanizable.

En segundo lugar, y como consecuencia de lo anterior, se redelimita el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado "Centro Valle", quedando fuera del mismo la superficie antes mencionada que corresponde a terrenos de Dominio Público y de Servidumbre de Protección de Carreteras, manteniéndose el sector con la misma categoría (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 la ordenación pormenorizada completa que sustituye a la que se incorporaba al planeamiento general y que provenía del Plan Parcial ahora anulado.

En tercer lugar, para lograr la debida coordinación terminológica con la legislación vigente y con la normativa del PGO, se propone a través de esta Revisión Parcial adaptar la terminología utilizada para fijar el uso característico del sector Centro Valle, utilizando el término uso Terciario en vez de uso de Servicios, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 43 de las Normas de ordenación pormenorizada del PGO y en consonancia con el artículo 53.2 del TRLOTENC, al entender asimilable al uso Terciario no estratégico el uso de Servicios, expresión que provenía del Plan Parcial original ahora anulado, y que se mantuvo en los cuadros y en la Ficha del sector incluidos en el Anexo de Gestión urbanística del Plan Operativo del PGO.

Esta adaptación terminológica de la denominación del uso característico del sector Centro Valle viene también a corregir un error material existente en los Planos de ordenación estructural del PGO. En concreto, se trata del siguiente error: en el Plano de Ordenación Estructural OE-4 y en el Plano Resumen de Ordenación Estructural ROE-1, el sector Centro Valle, con su delimitación original, consta como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de Ordenación Incorporada (SUSO-OI), pero bajo el nombre del sector aparece escrita, entre paréntesis, la palabra "Residencial", cuando el uso característico del sector Centro Valle es el de "Servicios", según consta –como ya se dijo– en la ficha correspondiente incluida en el Anexo de Gestión urbanística y en los cuadros resumen de las características del suelo urbanizable ordenado. Esta aclaración también facilita la incorporación de la sistemática de la clasificación de usos y la regulación de los usos específicos que contiene el Título Cuarto de las Normas de ordenación pormenorizada del PGO.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha...

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013

B. En cuanto a la ordenación pormenorizada:

Habida cuenta de la anulación del Plan Parcial del Sector Centro Valle, cuya ordenación pormenorizada se había considerado como "ordenación incorporada" al planeamiento general del municipio, la presente Revisión Parcial incluye el Anexo de la "Ordenación pormenorizada del Sector Centro Valle", en la nueva delimitación concebida para el mismo.

Este Anexo contiene la ordenación pormenorizada completa del sector, en el marco del art. 32.2 B) del TRLOTENC, cubriendo así el vacío existente tras la anulación por sentencia judicial del Plan Parcial que contenía la ordenación pormenorizada que el PGO había considerado "ordenación incorporada". De esta forma, el sector Centro Valle vuelve a adquirir de forma efectiva la categoría del suelo urbanizable sectorizado ordenado, aunque ahora la ordenación no proviene de las determinaciones contenidas en un Plan Parcial anterior cuya ordenación se declaraba expresamente vigente e incorporada al PGO, sino que la ordenación pormenorizada completa se contiene en el propio documento de la presente Revisión Parcial del PGO. Por lo tanto, el Régimen del suelo urbanizable ordenado aplicable al sector Centro Valle a partir de esta Revisión Parcial será, además del establecido legalmente, el derivado del apartado 4 del artículo 45 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, no aplicándose consecuentemente los restantes apartados de dicho artículo referidos al régimen del suelo urbanizable ordenado con ordenación incorporada.

En cuanto al objeto de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Anexo de esta Revisión parcial del PGO y que suponen cambios sustantivos respecto a la ordenación del Plan Parcial anulado (y ejecutado en buena parte), se destaca lo siguiente:

- a) Reubicación de los espacios libres públicos. La nueva ordenación pormenorizada afecta a la ubicación de los espacios libres públicos y a parte del trazado del viario no ejecutado, debido a la necesidad derivada de la Sentencia de 27 de marzo de 2006, ratificada por la de 15 de diciembre de 2006 (ver apartado 1.1 de Antecedentes), en cuanto a los espacios computables a efectos de cumplir con la reserva legal de suelo para espacios libres públicos y zonas verdes, obligando a localizarlos fuera del Dominio Público y de la Servidumbre de Protección de Carreteras. Las nuevas parcelas calificadas como espacios libres públicos suponen lógicamente un cambio respecto al uso al que se destinaban anteriormente.

- b) Adaptación del viario no ejecutado. Se modifica el viario no ejecutado paralelo a la TF-5 quedando fuera de la zona de Servidumbre de Protección, y en el caso de la Carretera Insular TF- 31 se resuelven los accesos con la misma teniendo en cuenta el Informe del Cabildo Insular respecto a la "Adenda al Proyecto de Urbanización Centro Valle" que define la tipología del acceso al Sector en función de la Seguridad y de la Intensidad de tráfico de la carretera TF-31 y la definición de las obras complementarias al proyecto de urbanización.

Como consecuencia de ello, es precisa la ejecución de las siguientes nuevas obras exteriores:

- Ejecución de los ramales de aceleración y deceleración de la TF-31, hasta la rotonda elíptica contemplada en el proyecto del 3º carril de la Autopista TF-5 y así evitar trenzados de tráfico.
- Acceso a la Rotonda del Ramal en la TF-5 y conexión con la TF-31.
- La conexión de la red de aguas residuales a la red General de Saneamiento existente en la propia carretera TF-31.
- Construcción de una conducción de aguas pluviales del Sector hasta el Barranco de Lomo de Los Pastores con una longitud de 750 mts.



Actual carretera TF-31 (la zona de tierra corresponde al futuro Ramal de incorporación a la TF-31)

La conexión del sector con la TF-31 es única (tanto para el SGRV-TF-31 como para el acceso al sector) y la bifurcación se ejecuta fuera del tronco en el carril de desaceleración. (Plano OP 2.3).

Respecto al otro acceso planteado para el sector (el que conecta con la Rotonda El Raimal), se adjunta plano detallado OP 2.4. Dicha solución está dentro del suelo categorizado como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura (SRPI).

En cuanto a las obras que se ejecutarán con cargo al sector y fuera de su ámbito para garantizar sus conexiones con la TF-5 y TF-31, estas serán:

- Ramal 1, se adjunta planta general:



Figura 1.- Planta general. Identificación Ramal 1

- Ramal 2, se adjunta planta general:

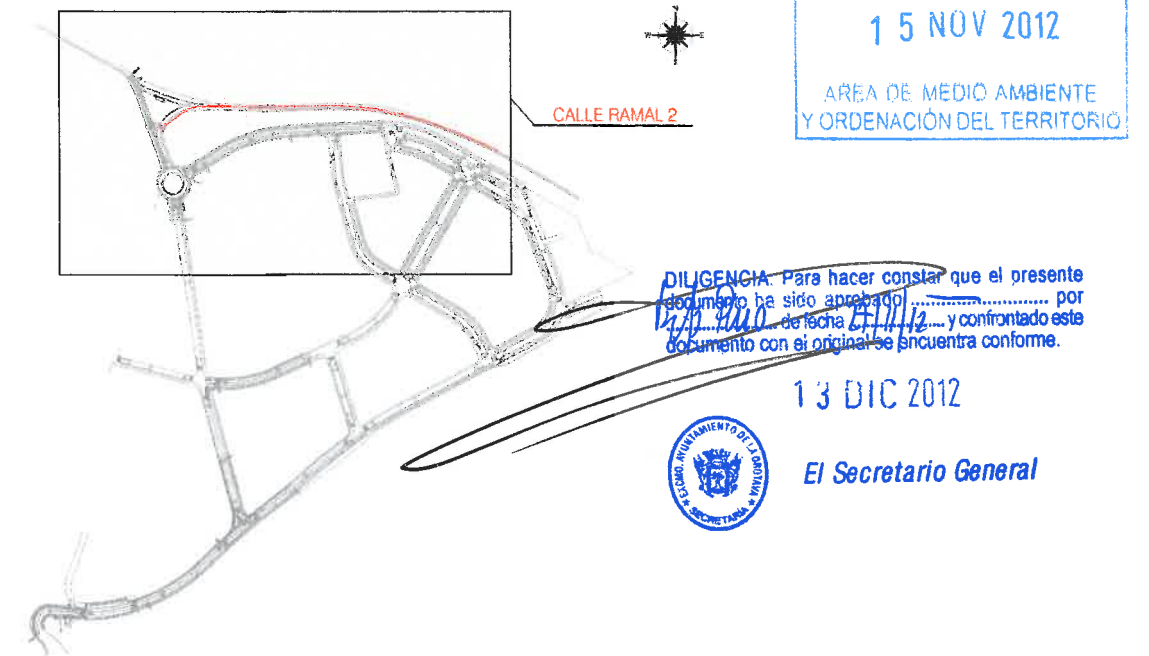


Figura 2.- Planta general. Identificación Ramal 2

- Parada de guaguas entre el Ramal 1y Ramal 2, se adjunta detalle de planta:



Figura 3.- Detalle planta. Identificación parada de guaguas

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Ginebra, en su sesión de 17 de octubre de 2012, ha aprobado definitivamente el presente documento.

29 OCT 2012

Las firmas de Ginebra 17 de octubre de 2012 21 La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Ginebra, en su sesión de 17 de octubre de 2012, ha aprobado definitivamente el presente documento.

- c) Ajustes del parcelario y del uso principal de determinadas parcelas para su adaptación a los cambios realizados en la ordenación. La redelimitación del sector mencionada al tratar el objeto de esta Revisión Parcial en cuanto a la Ordenación Estructural y los cambios en la Ordenación Pormenorizada mencionados anteriormente (reubicación de espacios libres públicos y adaptación del trazado del viario no ejecutado), obligan a su vez a realizar ligeros ajustes en el parcelario y, en consecuencia, a adaptar la calificación del uso principal asignado a determinadas parcelas, sin que de ello se derive un cambio sustancial en la configuración de la ordenación del sector.

1.6.- BASE LEGAL



13 DIC 2012

El Secretario General



La base legal para la redacción y formulación de la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de la La Orotava en el ámbito del sector Centro Valle se encuentra en el contenido de los artículos 45 y 46 del TRLOTENC, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del citado decreto legislativo, y los apartados 1 y 4 de la Disposición Transitoria Tercera 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), según la redacción dada a dichos apartados por los artículos 9.1 y 10, respectivamente, de 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 de Canarias.

El apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

"En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad."

El apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, según la redacción del mismo modificada por el artículo 9.1 de 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, establece lo siguiente:

"1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley [Ley 19/2003], podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el art. 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería."

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, al haberse reunido el día 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar el presente expediente en sesión de 29 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

22

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de Noviembre de 2012. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a través de la Secretaría General, a cargo de D.º José María Díaz.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Orotava, de fecha 12.10.12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias."

(...)

Por su parte, el apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, según la nueva redacción dada por el artículo 10 de 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, establece lo siguiente:

"4. Los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Generales de Ordenación, que a la entrada en vigor de esta ley se hubieran adaptado de forma básica o plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, podrán llevar a cabo sus adaptaciones a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por esta ley, sin necesidad de la formalización de la fase de avance, siempre que se acredite que el nuevo documento que se propone no modifica de forma sustancial el modelo territorial del plan.

La exoneración del avance se acordará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el trámite de cooperación interadministrativa que deberá instarse por el respectivo ayuntamiento o cabildo, al amparo del art. 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, antes de la aprobación inicial del respectivo documento de planeamiento y determinará, si no se insta paralelamente a la consulta, la realización de la evaluación ambiental estratégica exigida por la Ley 9/2006, de 28 de abril, en la fase de aprobación inicial.

Igualmente, y con los mismos requisitos, podrá prescindirse del trámite de avance en las revisiones parciales de los planes insulares y planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal.

En tanto que reglamentariamente se determine el modo y requisitos que deban observarse en la materialización de estas previsiones, corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el control de la acreditación municipal o insular en relación con la no alteración del modelo territorial exigido. Dicho pronunciamiento deberá realizarse por la Comisión, en el trámite de cooperación administrativa previsto en el art. 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y con los efectos previstos en dicho precepto."

También forman parte del marco normativo que habilita la formulación de la presente Revisión parcial del PGO de la La Orotava en el ámbito del sector Centro Valle, los artículos 54 a 57, ambos inclusive, y 28.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo

Esta Revisión Parcial del PGO de La Orotava cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados en las disposiciones transcritas, y en su Memoria de Ordenación se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público prevalente de la ordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación, en cumplimiento de sentencia judicial.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.
- Adaptación a las determinaciones del planeamiento insular y territorial de aplicación.
- No afección a las determinaciones ambientales básicas del PGO vigente.
- No se reclasifica suelo rústico, ni se propone la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, ni de las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.

Por otro lado, la COTMAC en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2008 acordó establecer como criterio interpretativo del contenido de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 y de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 en los municipios adaptados plenamente al primero y no adaptados a la segunda, lo siguiente:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el Pleno del Ayuntamiento de Orotava, de fecha 23 de octubre de 2012, aprobó el presente documento.

29 OCT 2012
17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria

23 de la Comisión
Eduán Díaz Elías

- Modificaciones puntuales: se permiten las modificaciones puntuales en suelo urbano consolidado y suelo rústico, así como en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado siempre que en estos últimos se acredite la existencia de un interés público prevalente.
- Revisiones parciales: se permitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de las determinaciones del Plan General de Ordenación a la Ley 19/2003.
- Planeamiento de desarrollo: se permite su tramitación siempre que ordenen materias estructurantes del planeamiento, siempre que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos. En todo caso, dichos Planes de desarrollo deberán adaptarse plenamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General.

El art. 46.1 del TRLOTENC señala que se entiende por revisión de un plan general de ordenación la alteración de cualquiera de los elementos de su ordenación estructural o la reclasificación. Por tanto, este expediente ha de considerarse una Revisión Parcial del PGO de La Orotava, ya que incide en la clasificación de suelo, aunque de forma nada sustancial y sólo respecto a una superficie menor, que cambia de suelo urbanizable a suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos. Esta Revisión Parcial adapta el PGO en el Sector Centro Valle a las determinaciones de la Ley 19/2003 y del planeamiento insular y territorial de aplicación.

El ya citado artículo 28.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias señala que en las revisiones parciales de los instrumentos de ordenación sólo será exigible el Avance cuando afecten a sus determinaciones ambientales básicas, tengan por objeto la reclasificación de suelo rústico, o la nueva implantación de sistemas generales de cualquier nivel, o de las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de alcance supralocal.

Esta Revisión Parcial redelimita el sector Centro Valle y reordena los Sistemas Locales de Espacios Libres previstos en el mismo, proponiendo los cambios necesarios para el cumplimiento de lo establecido por la Sentencia nº 85 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canaria, de 27 de Marzo de 2006, y la posterior que ratificó ésta. Por tanto, en este caso no se da ninguno de los supuestos que requerirían la tramitación de un Avance de planeamiento.

Por ello, este documento deberá ser aprobado inicialmente junto al correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante, ISA) por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava y posteriormente sometido al trámite de información pública para presentación de alegaciones, por plazo de 45 días hábiles (al realizarse dicho trámite incorporando el citado informe ambiental).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 13 de Diciembre de 2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en virtud de la Ley 1/2001, de 15 de febrero, de la presente expediente en sesión de fecha:

29 OCT 2012

17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria

Belén Díaz Elías

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO POR LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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.

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 GEODOS y será sometido a información pública de forma simultánea a la Revisión parcial del PGO 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 Revisión Parcial del PGO y su aprobación definitiva.

2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.2.1.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

Las formas geológicas y geomorfológicas que se encuentran están compuestas principalmente por coladas traquíticas y traquifonolíticas bastante menos potentes que las que se encuentran en otros sectores cercanos, muy diversas, en general poco masivas y con superficies bastante alteradas.

Los traquibasaltos, que provienen de los centros de emisión situados en sectores medios y altos del Valle de la Orotava, se manifiestan en una serie de coladas de escasa entidad, yaciendo sobre escorias basales bien conservadas y que han sido dejadas en evidencia por procesos erosivos y por la actividad humana.

No hallamos diques en estas coladas, pero sí zonas de vetas de pumitas emparedadas entre coladas de basalto, lo que nos indica que la Serie III, a la que pertenecen estas formaciones, fue un período en el que se alternaron erupciones de diferente naturaleza.

Las formaciones más recientes están representadas por coladas de escasa potencia y piroclastos que forman los puntos culminantes de las series. Aunque bien conservados y reconocibles, estos piroclastos han sido muy afectados por las extracciones de áridos y otros sufren de intensos procesos de alteración química derivados de la alta humedad de la zona.

Este sector se encuentra dentro del Valle de La Orotava, plataforma inclinada de superficie cercana a los 150 kilómetros cuadrados, que desciende desde la cumbre dorsal insular, a 2000 metros sobre el nivel del mar, hasta el Atlántico. Confinando la plataforma, encontramos dos importante espigones geomorfológicos, que de forma casi paralela, siguen la misma dirección: Ladera de Tigaiga y Ladera de Santa Ursula.

La pendiente es suave desde el mar hasta los 500 m de altitud, y a partir de aquí se acentúa, pero sin llegar a establecer diferencias importantes. El cambio de pendiente es debido a la emisión de coladas de lava desde los conos situados en la dorsal y que cierran el valle por el sur.

La Comisión de Ordenación del Medio Ambiente de Canarias, por la A. de la COTMAC, ha aprobado definitivamente el presente expediente en sesión de fecha:

29 OCT 2012

25

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

Secretaría de la Comisión
Rubén Díaz Elías

13 DIC 2012



El Secretario General



La plataforma es surcada por varios barrancos de diferente entidad, estando los más profundos en la zona axial, por lo que lo divide en dos sectores relativamente simétricos: Barranco Hondo, Barranco Martiánez, Barranco de San Felipe. Estos cauces no están muy excavados debido a la juventud de los materiales y a que la cobertura vegetal ha mantenido un régimen de relativa biostasia.

De las diferentes teorías que se han formulado para explicar la génesis del valle, la más aceptada en los últimos años se refiere a procesos gravitacionales de desplazamientos en masa originados en el proceso de hundimiento del antiguo Edificio Cañadas, que deslizó importantes paquetes de materiales hacia el mar.

Posteriormente, erupciones en la zona de dorsal, emitieron importantes coladas de las que en la actualidad solamente son reconocibles los basaltos y traquibasaltos, entre los que se intercalan depósitos de pumitas de la Serie III, que se disponen en forma de apilamientos de diferentes potencias y espesores que provienen de los centros de emisión como Montaña Roja, Guamasa, Cerrillar, Izaña, Montaña Las Piedras, etc.

En el ámbito de actuación, dichas coladas solamente se reconocen en los desmontes de solares, puesto que buena parte de los materiales están cubiertos por suelos delgados, tanto in situ, como autóctonos, removilizados en alguno de los episodios del devenir agrario del sector.

2.2.2.- TOPOGRAFÍA, HIPSOMETRÍA Y CLINOMETRÍA

El área del sector comprende una planicie general que va desde la cota 265mm sobre el nivel del mar en el cruce del Ramal y cota 235 en el nudo del Puerto de La Cruz (zonas altas del límite sur de la autovía a Icod) hasta la cota más baja en el vértice inferior (cruce de la Autovía al Puerto de La Cruz con el Camino del Torreón) en cota 195. El desnivel general es pues de 70 m. desde el vértice superior al vértice inferior y de 30 m. entre los dos vértices superiores del triángulo que forma el área.

La línea de máxima pendiente es pues del 10% en una longitud de 700 m. desde el cruce del ramal hasta el cruce del Torreón Autovía del Puerto. La altura del triángulo desde este vértice, hasta la autopista es de 50 m. en 400 m de longitud queda una pendiente máxima del 12,5%.

La autovía de Icod lleva en el lindero sur una pendiente del 4,3%. La autovía del Puerto desciende con una pendiente del 6,6%. El Camino del Torreón desciende con una pendiente media del 10,7% (este camino tiene tramos más llanos y tramos de mayor pendiente).

La forma tipográfica general del área es de pequeñas huertas horizontales abancaladas con muros de 1 m. hasta 2 m.

La Autopista del Norte en su tramo central discurre elevada sobre un relleno y en el tramo del nudo del Ramal en desmonte. En el nudo del Puerto discurre a nivel.

El terreno presenta ligeras lomas y vaguadas que por encima de las huertas horizontales definen tres zonas de mayor pendiente (ver plano nº I.2 "clinométrico" del Anexo 1): La caída del terreno desde la Autopista a la zona de "Oasis del Valle", el vértice SE del área y la zonas de edificaciones existentes al lado Este de "Bananera el Guanche". La zona de pendientes entre el 0% y el 5% correspondiente a las huertas horizontales ocupa el 70% del área. El 15% corresponde a zonas entre el 5% y el 10%. El 5% del área tiene pendientes entre el 10% y el 15%. Asimismo las zonas de pendiente comprendida entre el 15% y el 25% y las de pendiente superior al 25% ocupan aproximadamente un 5% del área respectivamente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canaries, en su Pleno de fecha 17 JUN 2013, ha aprobado el presente documento en su totalidad.

28 DEC 2012

26

17 JUN 2013

de la Comisión
Javier Díaz Eñías

De todas formas, estas áreas de pendiente son producto de los abancalamientos con muros y huertas más o menos horizontales, siendo las pendientes generales medias del 9% al 12%.



Desnivel desde la Autopista a la zona de "Oasis del Valle"



Vértice SE del ámbito

2.2.3.- VEGETACIÓN EXISTENTE

Aunque esta zona se encuentra en la zona potencial del bosque Termófilo, no hemos sido capaces de encontrar ni siquiera elementos relictos de tal vegetación. Este proyecto se desarrolla en un contexto periurbano en el que la mayoría de las comunidades son sinantrópicas o, en los entornos más naturales, están muy alteradas por la acción humana.

a. Bosque termófilo.

Se compone de pequeños bosquetes monoespecíficos de árboles de diferentes portes, esclerófilos, entre los que se destacan sabinas (*Juniperus turbinata* ssp. *canariensis*), acebuches (*Olea europaea* ssp. *cerasiformis*), peralillo (*Maytenus canariensis*), mocán (*Visnea mocanera*), palmeras (*Phoenix canariensis*), y dragos (*Dracaena draco*). Entre los arbustos destacamos granadillos (*Hypericum canariense*), espineros (*Rhamnus crenulata*) y jazmines (*Jasminum odoratissimum*). Solamente encontraremos restos de este tipo de vegetación en los solares y huertas abandonadas, de modo fragmentado y algunas especies, como el drago, o las palmeras, cultivadas en jardines, parques y borde de carretera.

b. Vegetación alterada de zonas con mayor humedad.

Las reconocidas apetencias edafohalófilas de los tarajales (*Tamarix canariensis*), su gran potencia radicular y su porte, que responde positivamente a las podas consecutivas, justifica su utilización durante muchos años como especie que se plantaba en el borde de carreteras y vías para asentar los taludes y como pantalla vegetal y sonora. Por eso, es corriente encontrarlos en toda la red secundaria de carreteras de la zona, alejados de su entorno potencial, que son las ramblas de los barrancos en situaciones próximas a su desembocadura en el mar. En algunos momentos, se "escapan" de sus emplazamientos originales y es normal observarlos en los espacios donde se concentra una mayor humedad, tales como vaguadas cercanas a los sectores de escorrentía residual de regadíos (límites con plataneras), compartiendo espacio con especies exóticas como los cañaverales (*Arundo donax*), el malgusto (*Ageratina adenophora*), o árboles frutales como el castañero (*Castanea sativa*). La abundancia relativa de precipitaciones ha conducido a la presencia casi hegemónica en ciertos tramos de las zarzas (*Rubus* sp.).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Comité de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Orotava, se ha comparado este documento con el original y se encuentra conforme.



13 DIC 2012

El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobada en sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado la presente exposición en sesión pública.

29 OCT 2012

27
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobada en sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado la presente exposición en sesión pública.

13 DIC 2012

**c. Vegetación sinantrópica de entornos rústicos.**

En los entornos rústicos, en los que coexisten edificaciones con roturaciones antiguas o recientes, la vegetación potencial ha sido desalojada y sustituida por comunidades sinantrópicas entre las que es posible reconocer fragmentos de cerrillares (si el terreno lleva bastante tiempo abandonado) o matorrales en los que se mezclan especies subnitrófilas (helechos, vinagrera, matorrisco, etc.), con especies del bosque termófilo, e incluso de formaciones inferiores, como tabaibas amargas, granadillos, jazmines.

Cuando la antropización es aún mayor, ganan protagonismo algunos xenófitos (exóticas) tales como: tartagueras (*Ricinus communis*), (que ha llegado a formar matorrales de cierta extensión superficial, con algunos elementos de gran altura y porte arborescente) hediondos (*Nicotiana glauca*), (omnipresentes en todo el espacio, especialmente en los lugares más dañados por la actividad humana, como los bordes del viario y de las aceras), rabogato (*Pennisetum setaceum*), amores secos (*Bidens pilosa*), etc. Los encontramos en los desmontes y solares, así como huertas abandonadas.

Muchas son las especies introducidas en el entorno, ya sea con fines agrícolas, ornamentales o de manera accidental. Especial mención a las especies vegetales encontradas, que por su biología pueden ser potencialmente peligrosas para el medio natural como es el xenófito *Pennisetum setaceum* (rabo de gato). La introducción de *Pennisetum setaceum*, su rápida extensión y amplísima proliferación, ha dado lugar a herbazales caracterizados por esta planta, como es el caso de los herbazales localizados en el borde del camino paralelo a la Autopista TF-5 y el Camino de El Torreón.

Entre los cultivos ornamentales junto a la vía que desciende hasta el Puerto de La Cruz, destacan los de algunas especies de pinos foráneas, junto a la Bananera El Guanche, entre los que hemos logrado identificar el pino insigne (*Pinus radiata*). Existen restos de cultivos de castaños (*Castanea sativa*), de higueras (*Ficus carica*), aguacateros (*Persea americana*), de eucaliptos (*Eucalyptus* spp.) y de cupresos (*Cupressus* sp.), algunos relacionados con un uso ornamental y situados en el interior de parques y de ajardinados en los bordes del ámbito de estudio, y otros de ellos (castaños, aguacateros, higueras) son bioindicadores de una mayor extensión de los terrenos de cultivo en el pasado, de los que quedan estos árboles como testigos de una realidad inexistente.

Debido al pasado agrícola de la zona, es frecuente ver herbazales de cenizo y malva) y otras comunidades ligadas, debido a que son comunidades terofíticas, fuertemente nitrófilas, de desarrollo hiemal y vernal, muy extendida en todos los ambientes urbanos, viarios o rurales muy nitrificados, de suelos a veces removidos y frecuentados por el ganado, en las que destacan *Chenopodium murale* (cenizo), *Malva parviflora* (malva), *Sisymbrium irio* (quemón) y *Urtica urens* (ortiga). También pueden observarse las siguientes especies: *Xanthium spinosum* (cardillo), *Achyranthes aspera* (malpica), *Amaranthus* spp., *Chenopodium ambrosioides* (pasote), *Chenopodium murale* (cenizo), *Conyza bonariensis* (simonillo), *Echium elaterium* (pepinillo del diablo), *Emex spinosa* (alcatrpa), *Hyoscyamus albus* (beleño), *Lavatera cretica*, *Malva parviflora* (malva).

Las tuneras (*Opuntia* spp.), que habitualmente se encuentran en los bordes de muchas huertas, son especies que a pesar de tener un aprovechamiento, tienen una gran capacidad de colonización, por lo que se encuentran en un estado semisilvestre en expansión.

d. Cultivo de plataneras.

El cultivo de platanera ha sido elemental en el paisaje del Valle de La Orotava durante el último siglo, pero el avance de los procesos de urbanización y el abandono de los cultivos, la han confinado a ciertos lugares, donde los cultivos intensivos de platanera (*Musa acuminata*) abarcan gran parte de la zona baja del Valle de La Orotava, especialmente en el El Rincón. El monocultivo del plátano imprime carácter a esta zona, que antaño ocupaba una mayor extensión. En las cercanías del ámbito de estudio se registran cultivos de dicha planta, pero que muestran un estado desigual de abandono, aunque en el pasado, la mayor parte de este sector estuvo dedicado a la agricultura del plátano, por lo que se encuentran restos de infraestructuras de regadíos, bancales y cortavientos.

Asimismo, algunos sectores ocupados hoy por vegetación sinantrópica, muestran suelos de préstamo, que seguramente llegaron aquí durante el auge de la platanera. A pesar del declive actual de este cultivo, aún existe en el área una buena manifestación del mismo confiriéndole un gran valor paisajístico y cultural. Es frecuente la presencia de otros cultivos tropicales (aguacates, mangos, guayabos) y diversas plantas de jardín (yuca, palmáceas, bouganvillas) entre los cultivos de plataneras.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de fecha 13 de octubre de 2012, ha aprobado el presente expediente en sesión de reunión.

29 OCT 2012

28

Las Palmas de Gran Canaria

En la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava y en particular por el Sr. Secretario General, se ha comparado este documento con el original se encuentra conforme.

MEMORIA

13 DIC 2012



El Secretario General



2.2.4.- FAUNA

Las características generales de esta zona baja del municipio de La Orotava y en particular del ámbito afectado por este proyecto y su entorno más inmediato, condicionan el potencial interés faunístico de la zona. La ausencia de formaciones vegetales y el alto grado de transformación del entorno justifica la ausencia de especies de interés, tanto entre el grupo de los invertebrados como de los vertebrados. Del inventario faunístico realizado en observaciones de campo, se ha extractado el catálogo adjunto que evidencia la ausencia de especies singulares.

Muchas de las especies, concretamente las aves se refugian en el arbolado de las zonas agrícolas cercanas y de las instalaciones turísticas y recreativas con vegetación, como la Bananera El Guanche y el Oasis del Valle.

Los anfibios y algunas aves, como la alpisa, se circunscriben a lugares con agua, como fuentes, estanques y charcas. Otras, como conejos, ratones, se vinculan a solares y huertas abandonadas, aunque ratas y ratones son casi especies domésticas. La coruja está presente en antiguos empaquetados y cuarterías abandonados, que poseen numeroso vanos y huecos, que este rapaz nocturno aprovecha para anidar, sobre todo teniendo en cuenta la abundante población de roedores en ciertos lugares, de los que se alimenta. No se consideran los insectos, grupo que no ha sido estudiado con detalle, pero del que podemos afirmar, al estar en su mayoría ligados a la flora, que no se afectan especies de interés en el ámbito de actuación.

Tres especies de reptiles viven La Orotava: la lisa (*Chalcides viridanus*), el perenquén (*Tarentola delalandii*) y el lagarto tizón (*Gallotia galloti*). La especie más común de las tres, es el lagarto tizón, un reptil de ambientes abiertos y soleados que muestra cierta preferencia por áreas de matorral y zonas agrícolas. Las otras dos son más propias de zonas bajas y medias, pero mientras que la lisa está localizada en zonas umbrías y húmedas, los perenquenes se mantienen en edificaciones, sobre todo en las zonas de tejados, con numerosos huecos. Ambas especies son insectívoras de hábitos nocturnos.



Palmeras existentes en la zona de expropiación de la TF-5 y vegetación existente en el ámbito de estudio



Plataneras existentes en las cercanías del ámbito del sector

29 OCT 2012

29
Las Palmas de Gran Canaria
17 JUN 2013
Marta de la Comisión
Rafael Díaz Elías

2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Usos existentes

Los terrenos en los que se desarrolla la presente Revisión están constituidos en su mayor parte por áreas urbanizadas, edificadas y solares, situados además junto a importantes infraestructuras viarias a nivel insular, por lo que en general, los usos antrópicos van a ser los predominantes, relegando los usos de funcionamiento más natural a un segundo plano. Las citadas áreas disponen actualmente de acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio para las edificaciones existentes.



El lagarto tizón (Gallotia galloti)



El perenquén (Tarentola delalandii)



Conexión peatonal a través de paso inferior bajo la TF-5



Carretera TF-31 y futuro ramal de incorporación a la TF-5

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar el presente expediente en sesión de 29 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

30

17 JUN 2013

En general, el área está ocupada por una serie de antiguas terrazas de cultivo abandonadas, alternadas con edificaciones de forma puntual, y con una importante trama viaria del propio Plan Parcial y preexistente a lo largo de toda su extensión.

Esta situación se deriva de la evolución del área desde un espacio de uso agrícola intensivo propio de las medianías y plataformas litorales del Valle de La Orotava (que en parte aún se conserva en el área y en el visualmente cercano paraje de El Rincón).

Actualmente la mayor parte de los usos agrícolas han desaparecido, manteniéndose algunas pequeñas explotaciones familiares de autoconsumo sin inversión ni capitalización alguna en las que predominan aguacates y otros frutales alternados con hortalizas y productos de huerta. La evolución negativa de este tipo de usos ha sido notable, pasando de estar ocupada en aproximadamente un 70% por espacios agrícolas a estar prácticamente yerma en la actualidad.



Terrazas de cultivos abandonados existentes en el ámbito del sector

Por otra parte, se han detectado usos de tipo residencial diseminados o en pequeñas agrupaciones en el este (lindando con al carretera TF-31 de Puerto de la Cruz-Botánico), oeste (junto al Límite del antiguo parque zoológico, actual Oasis Park) y, de forma muy dispersa, por el interior del viario ya implementado.



Edificaciones de uso residencial existentes en el ámbito del sector

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava y con el original se encuentra conforme.



13 DIC 2012

El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de La Orotava, el presente expediente en su sesión de fecha:

29 OCT 2012

17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria

31 Comisión Seien Díaz Elías

13 DIC 2012



El Secretario General

ENTRADA

MEMORIA

15 NOV 2012

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

Existen viviendas antiguas y modernas (normalmente sobre antiguas edificaciones) aprovechando la accesibilidad de los bordes del área y los caminos particulares existentes. Existen unas 23 viviendas en el área.

También destaca la presencia de las instalaciones de la antigua "Bananera El Guanche", que ha cesado en su actividad, contando con una amplia superficie en desuso en al área norte del Plan. Así mismo, otra instalación de ocio llamada "Oasis del Valle" actualmente en uso.



Antigua "Bananera El Guanche"



Antiguo parque zoológico, actual "Oasis del Valle"

Junto a ello se ha podido constatar la presencia de usos de tipo industrial y comercial, con la presencia de una pequeña ferretería y numerosos espacios de almacenamiento de materiales de obra y vehículos. Las tipologías en general son cúbicas de varias alturas para el caso de las edificaciones residenciales (pero hay tipologías Chalet -exentas con ajardinado que rodea la vivienda en el este del ámbito; también hay tipologías basadas en antiguas edificaciones). La tradicional red de caminos agrícola ortogonal ha desaparecido al superponérsele los viarios del Plan Parcial.



Parcelas con actividad de almacenamiento de materiales de construcción y depósito de vehículos



Parcela con actividad de almacenamiento de materiales de construcción

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de fecha 13 de diciembre de 2012, y convalidado este documento con el original de una vez se compare.

29 OCT 2012

17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria

de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
Belén Díaz Elías

Por último, se han detectado antiguas canteras y extracciones de áridos y actividad constructiva o extractiva funcional en la actualidad; así como usos de esparcimiento con el desarrollo de una pequeña pista de automodelismo y presencia de paseantes por el área. Así mismo, existe en diversos lugares del ámbito de estudio restos de basura y escombros.



Escombros y basura orgánica existente en el ámbito de estudio

Infraestructuras existentes

Las escasas parcelas residenciales existentes regulan individualmente sus servicios:

- a).- De acceso como caminos particulares y serventías de tierra batida y rodadas de hormigón.
- b).- De abastecimiento de agua individualizado.
- c).- De energía eléctrica con acometidas particulares a las edificaciones.
- d).- De evacuación de aguas, directamente a pozos absorbentes.

No obstante, en la inmediaciones del área existen Redes Generales, Servicios Municipales, que son el tramo del Ramal III 1 con diámetros de 80mm y tapón final III 3-3-2; el tramo de la dehesa baja, de 60m de diámetro y el tramo de los Rechazos paralelo a la autovía del Puerto de la Cruz junto al Camino del Torreón, zonas bajas III-16 de 80mm de diámetro.

También existe en las inmediaciones del área red de alta tensión aérea con sus torres metálicas y estaciones transformadoras concretamente en el pozo de los perales, al SO del área, a 250 m está la estación transformadora 39-W-2 junto a la torre Acacia 200-3TA-C31. Al sur están las dos estaciones transformadoras de Las Palmeras 40-W-2, a unos 400 m. y por el norte en los Rechazos está la Estación transformadora de intemperie 40-W-50.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por [signature] de fecha [signature] y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

29 OCT 2012

DIRIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Comisión de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias, según el APROBADO DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha 13 de Diciembre de 2012, y que el documento con el original se encuentra conforme.

MEMORIA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se ha previsto un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General de Ordenación, SUSO (PG) Centro Valle, de 178.687 m² (17,86 Ha.), con uso global característico Terciario y siendo admitidos como usos pormenorizados principales de las parcelas los siguientes: residencial en la categoría de vivienda unifamiliar y colectiva, terciario en las categorías de comercio minorista de nivel 3 y 4 y oficinas en niveles 2 y 3, industrial en categorías de almacenes y comercio mayorista, y los usos de equipamiento turístico complementario de carácter recreativo y de dotaciones públicas; sobre un suelo incluido por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife en un Área de Protección Económica 3. Con esta actuación, que se encuentra parcialmente consolidada, se ha pretendido, por un lado, excluir del ámbito del sector las zonas de Dominio Público y Servidumbres de Carreteras, clasificándose y categorizándose dichas zonas como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE); reubicar los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección de Carreteras; mantener el residencial existente (Edificación Existente); y desarrollar el resto de usos de una manera coherente.

Atendiendo a dichas premisas, se valoraron tres alternativas de ordenación, que son las siguientes:

3.1.1.- Alternativa 0

La Alternativa 0, consiste en la no actuación y mantenimiento de la situación actual. Ello conlleva a no dar cumplimiento a la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, y mantenerse en estado inactivo una importante pieza de suelo de localización estratégica en el Valle.

La situación actual del área muestra un importante grado de desarrollo de las determinaciones del planeamiento inicial, cifrado en un 70%, con presencia de buena parte de los viarios y definición de las manzanas, así como con ejecución de las infraestructuras necesarias (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.).

3.1.2.- Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en lo siguiente:

Reubicación de los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección de Carreteras.

Categorización como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) del terreno de 38.450 m², antes clasificado en el PGO como Suelo Urbanizable y calificado como Espacio Libre Público.

3.1.3.- Alternativa 2

Al igual que la alternativa 1, se reubican los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección, categorizándolos como Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).

Esta alternativa mantiene también el viario ejecutado, modificando el trazado de éste para una mejor conexión con los nuevos enlaces con la TF-5 y la TF-31.

En el caso del enlace con la Autopista TF-5, se aleja el viario de la Servidumbre de Protección permitiendo una mejor conexión con el enlace de la TF-5.

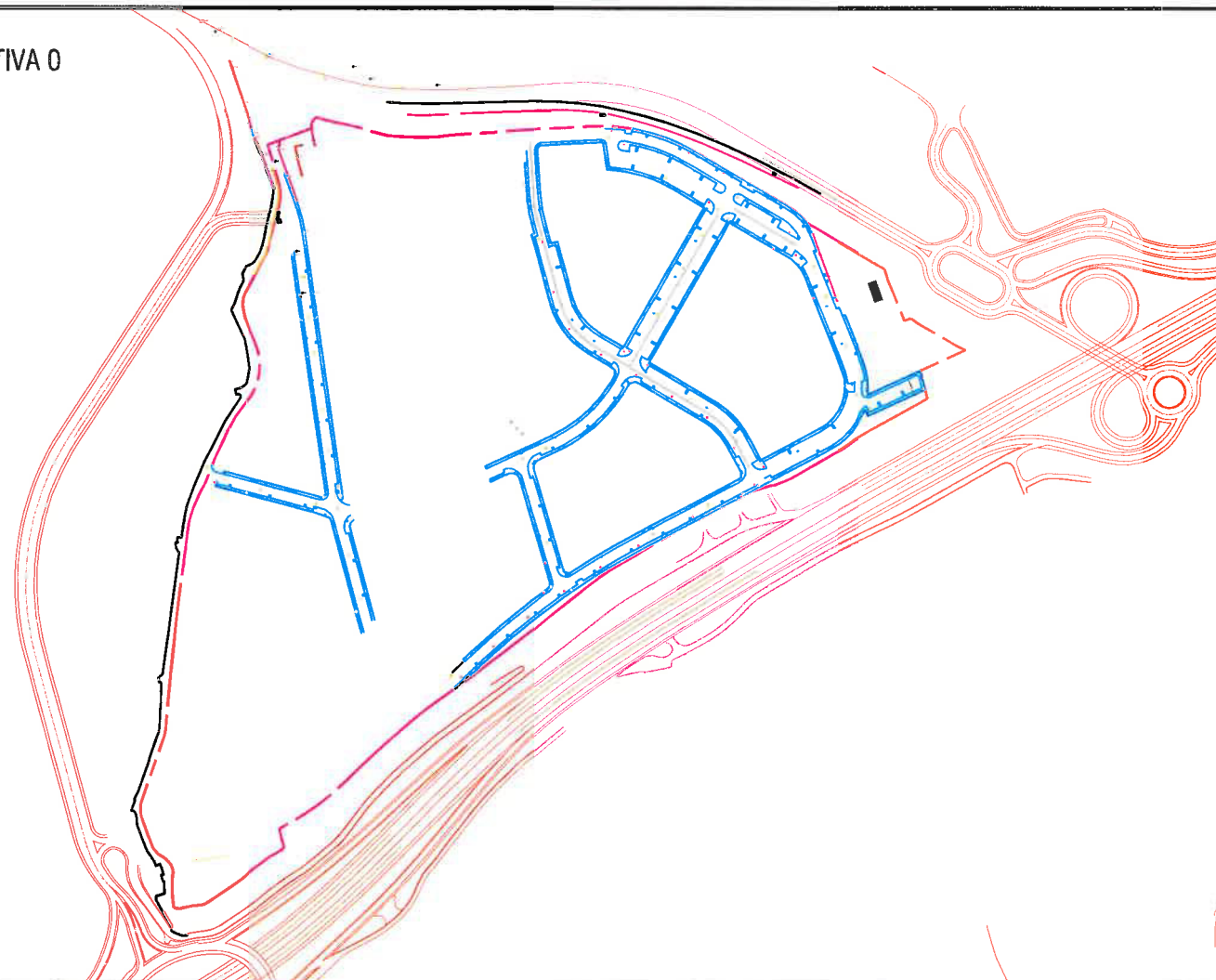
En el caso del enlace con la TF-31, se reconsidera su diseño con la incorporación de una rotonda que permite una más segura y cómoda transición con el enlace y permitiendo su conexión con el SGRV-TF31.

Por otro lado, se localizan los Espacios Libres Públicos en la entrada a la urbanización por el enlace de la TF-5 a ambos lados del viario.

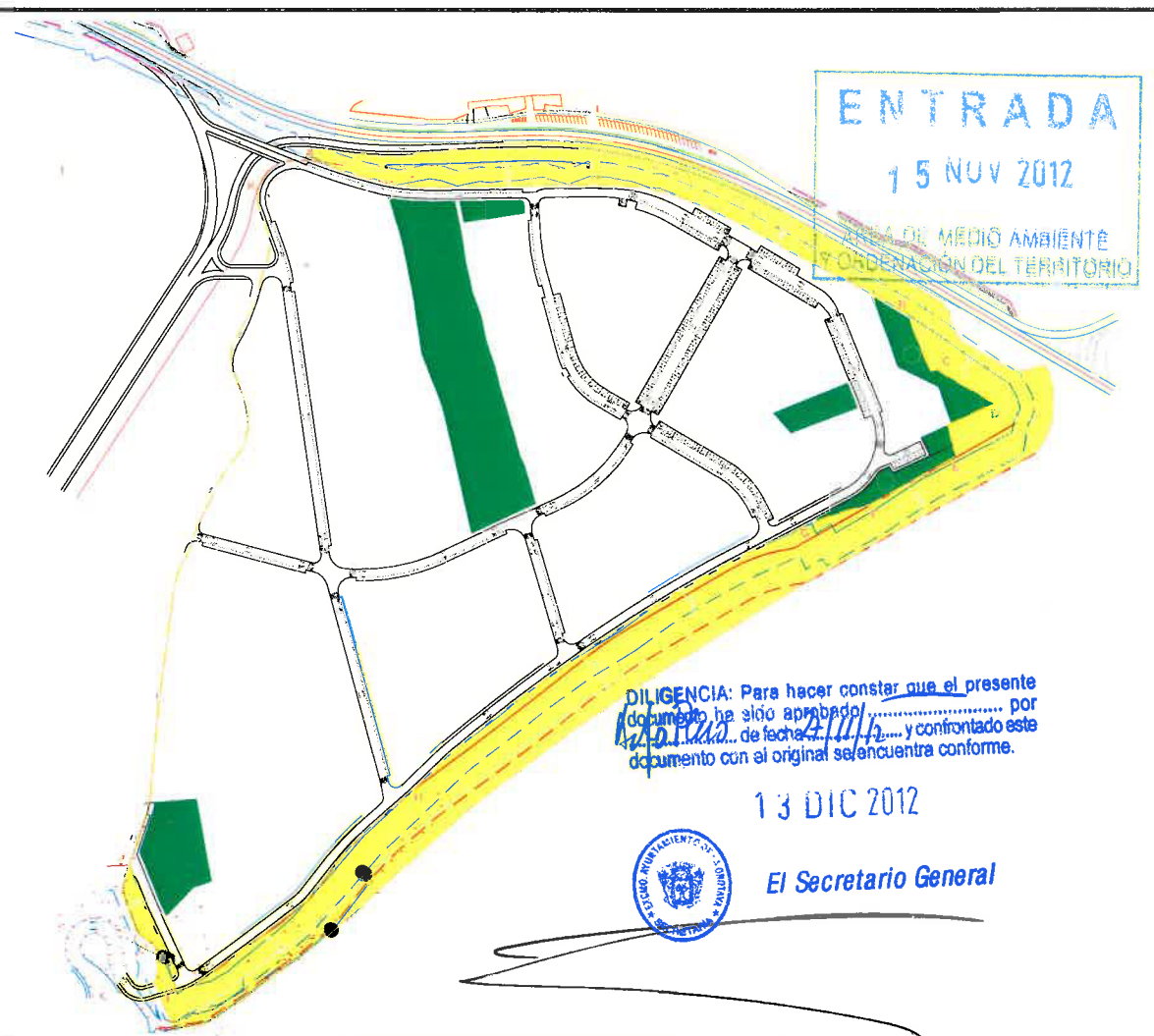
Por lo anteriormente expuesto, se estima como más adecuada a los condicionantes legales, judiciales, ambientales y de planeamiento, la Alternativa 2, por lo que se considera como la alternativa más viable.

Se adjunta, a continuación, los planos de las tres alternativas de ordenación.

ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha aprobado la presente exposición en su totalidad.

29 OCT 2012

Fco. Adolfo de San Roque, Presidente de la Comisión
Aleán Díaz Elías

13 DIC 2012

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL PROPUESTA

La presente Revisión Parcial del PGO de La Orotava se justifica en la necesidad de:

- Clasificar y categorizar como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) el terreno de 38.450 m² situado al norte, este y sur del ámbito del sector, que el PGO había clasificado como suelo urbanizable y calificado como Espacio Libre Público, en cumplimiento de la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004.
- Adaptarse en este sector a la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban la Directrices de Ordenación General del Territorio de Canarias, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
- Plantear una nueva ordenación que afecta a algunas parcelas y parte del trazado del viario no ejecutado debido a lo establecido por la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, de reubicar los Espacios Libres Públicos fuera del Domino Público y Servidumbre de Protección de Carreteras (incorporación de viales, con una nueva rotonda en el área oeste del ámbito -El Torreón- modificación del trazado viario paralelo a la TF-5 dejándolo totalmente fuera de la zona de Servidumbre de Protección).
- Introducir en el PGO los cambios llevados a cabo en el viario ejecutado y por ejecutar del sector, así como la mejora de la accesibilidad viaria desde la TF-5 y la TF-31.

3.3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ORIGINALES Y DE LOS MODIFICADOS

A continuación se reproduce el cuadro del Sector Centro Valle del estado actual (según PGO) y del modificado (según la presente Revisión Parcial).



Fichero de Gestión Urbanística

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA			
SUELO URBANIZABLE		Identificación	CENTRO VALLE
Categoría de suelo		SECTORIZADO ORDENADO OI	
Situación		CAMINO EL TORREÓN/AUTOPISTA	
Tipologías	EA Y C1	Superficie total del sector (m ² s)	213056
Sistema General adscrito	Ninguno	Superficie sistema general adscrito	0
Densidad viviendas/has.		Superficie total (m ² s)	213056
Uso característico	SERVICIOS	Edificabilidad media (m ² s/m ² s)	0.50
Dotaciones		Las previstas en el Plan Parcial y en la legislación vigente	
Objetivos		Cumplir el proceso de urbanización del Plan Parcial Centro Valle	
Condiciones		Desarrollar el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Orotava y cumplir los plazos y objetivos del mismo.	
Sistema de ejecución		PRIVADO	
Plazo de ejecución		PRIMER CUATRIENIO	

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobada por el Ayuntamiento de La Orotava, en sesión de 29 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013, de la Comisión Helén Díaz Elías



Fichero de Gestión Urbanística

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA							
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO (PG)		Identificación CENTRO VALLE					
Situación	CAMINO EL TORREÓN/AUTOPISTA						
Área ordenación:	CENTRO VALLE						
Uso Característico:	TERCIARIO						
Edificabilidades	Tipologías	m²s	m²c/m²s	m²c	m²/viv	Num.viv	
	1 EM-CV1	9.146	0,69	6.311		14	
	2 EM-CV2	1.846	0,69	1.274		3	
	3 EC-CV1	238	1,65	393		3	
	4 EA-CV1	33.880	0,69	23.377		12	
	5 EA-CV2	11.131	1,28	14.248		1	
	6 EA-CV3	5.116	0,73	3.735		1	
	7 EA-CV4	13.377	0,92	12.307		8	
	8 EA-CV5	7.390	1,39	10.272		1	
	9 EA-CV6	5.699	0,69	3.932			
	10 EA-CV7	19.838	0,46	9.125			
	11 EA-CV8	959	1,06	1.016			
	12 EQ-CV1	8.823	0,38	3.353		1	
	EQ-CV1	514					
Total:					44		
Dotaciones y Equipamientos	Espacios libres	17.926	m²s				
	Espacios libres (no computables)	911	m²s	Total suelo unidad	178.687	m²s	
	Docente	1.836	m²s	Total suelo edificable	117.957	m²s	
	Equipamiento privado	9.337	m²s	Total edificabilidad	89.343	m²c	
	Sociocultural	0	m²s	Total de cesiones	59.690	m²s	
	Viarío	39.017	m²s	Edificabilidad media	0,5	m²c/m²s	
Sistemas generales adscritos	Sistema General de Espacios Libres						
	Superficie de sistema general						1.040

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

MEMORIA

13 DIC 2012



El Secretario General

ENTRADA
 15 NOV 2012
 AREA DE MEDIO AMBIENTE
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Gestión	Sistema de ejecución:
	Privado (Sistema de Compensación, por aplicación de régimen transitorio de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO)
	Plazo de ejecución:
	- Para la presentación del Proyecto de urbanización y de la Adaptación o modificación del Proyecto de Compensación: 3 meses desde la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGO. - Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: 18 meses desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGO que contiene la ordenación pormenorizada completa. - Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos (2) años, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación del instrumento de gestión modificado. - Para solicitar la licencia de edificación en las parcelas resultantes incluidas en el sector: cuatro (4) años, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización y del instrumento de gestión modificado.
Observaciones	Obras a ejecutar externas al ámbito del sector: Repavimentación del Camino del Torreón Ejecución de los ramales de aceleración y deceleración de la TF-31 Conexión de la red de pluviales al barranco más cercano Acceso al enlace del Ramal en la TF-5 y conexión con la TF-31 Instrucciones y condiciones de gestión: De acuerdo al apartado 3 del artículo 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, el Proyecto de Compensación Modificado o Adaptado y el Proyecto de Urbanización deberán presentarse a trámite de forma conjunta. El Proyecto de Urbanización deberá contar antes de su aprobación con informe favorable del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de acuerdo con el artículo 10.1 de la Ley 1/2002, de 11 de marzo, de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, ha acordado:

29 OCT 2012

17 JUN 2013

36

Las Palmas de Gran Canaria

Señal Díaz Ellas

Así mismo, se adjunta la Ficha de Gestión Urbanística del Sector Centro Valle del Plan General de Ordenación, así como los planos de Ordenación Pormenorizada original y modificado.

23 MAR 2004

PGO La Orotava

Fichero de Gestión Urbanística Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE Identificación: CENTRO VALLE

Categoría de suelo: SECTORIZADO ORDENADO DI

Situación: CAMINO EL TORREONAUTISTA

Tipologías:	EA Y CJ	Superficie total del sector (m2s):	215.330
Sistema General adscrito:	Ninguno	Superficie sistema general adscrito:	0
Densidad viviendas/Ha:		Superficie total (m2s):	215.330
Uso característico:	SERVICIOS	Edificabilidad media (m2c/m2s):	0.50

Dotaciones: Las previstas en el Plan Parcial y en la legislación vigente

Objetivos: Cumplir el proceso de urbanización del Plan Parcial Centro Valle

Condiciones: Delimitar el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de La Orotava y cumplir las normas y condiciones del mismo

Sistema de ejecución: PRIVADO

Plazo de ejecución: PRIMER CUATRIENIO

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

- 54 -

23 MAR 2004

PGO La Orotava

ENTRADA
15 NOV 2012
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Fichero de Gestión Urbanística Documento de Aprobación Definitiva Según Acuerdo COTMAC (23-12-2003)

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

SUELO URBANIZABLE ORDENACION INCORPORADA Identificación: CENTRO VALLE

Situación: CAMINO EL TORREONAUTISTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 13 DIC 2012 y convalidado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA VILLA DE LA OROTAVA

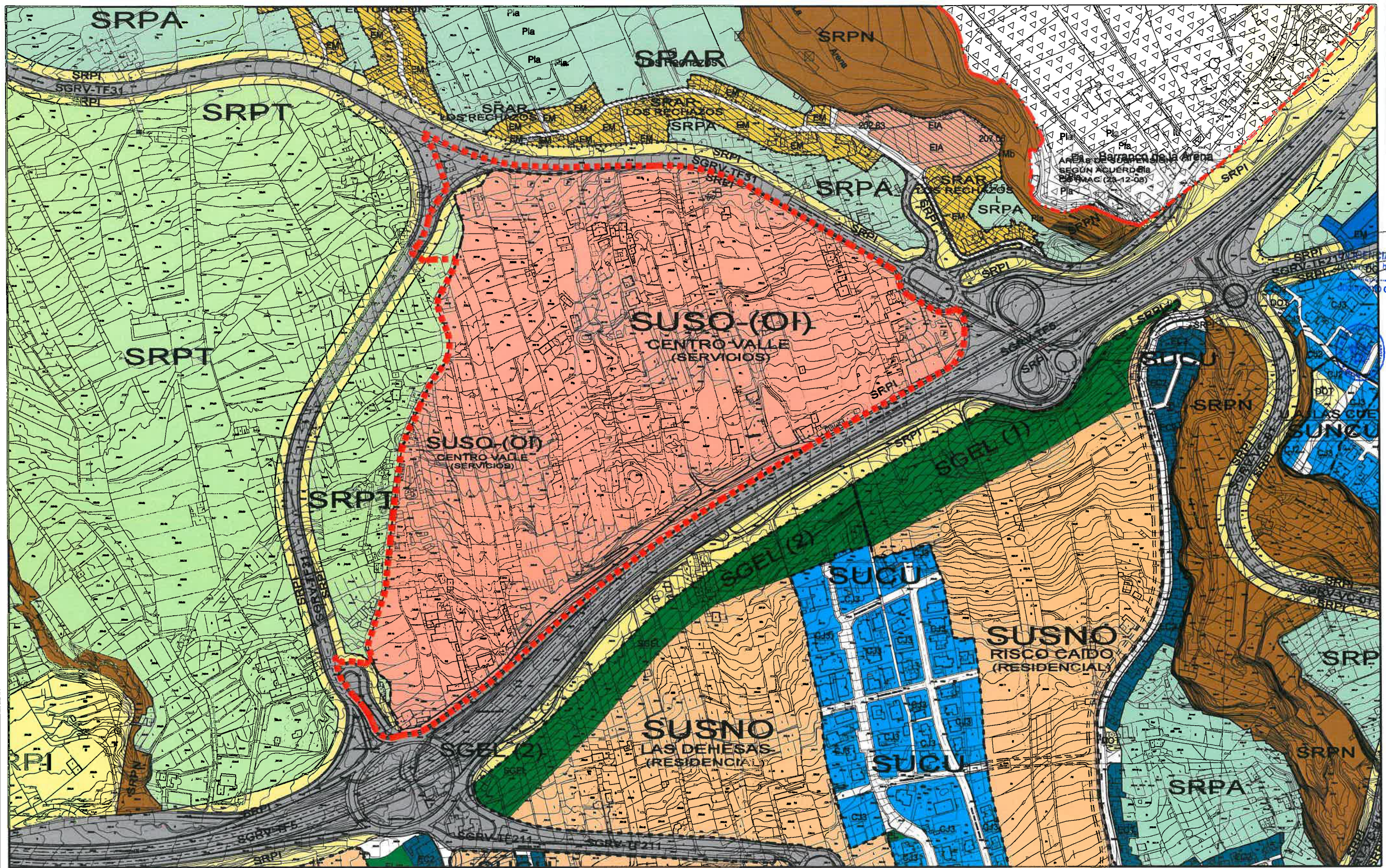
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 OCT 2012, ha acordado aprobar definitivamente el presente expediente en sesión de 17 JUN 2013.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

37



PG
La Orotava

**REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL
EN EL SUSO-(OI) CENTRO VALLE
ORDENACION POR MENORZADA
ESTADO ACTUAL**

ENTRADA
15 NOV 2012

SECRETARÍA GENERAL

**OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA**

RESIDENCIAL
CIUDAD JARDIN (CJ)
EDIFICACION CERRADA (EC)
EDIFICACION ABIERTA (EA)
EDIFICACION MIXTA (EM)
EDIFICACION MIXTA (EM)

INDUSTRIAL
EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)
EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)
OTROS USOS
USO TERCIARIO (TER)
EDIFICACION SINGULAR (ES)

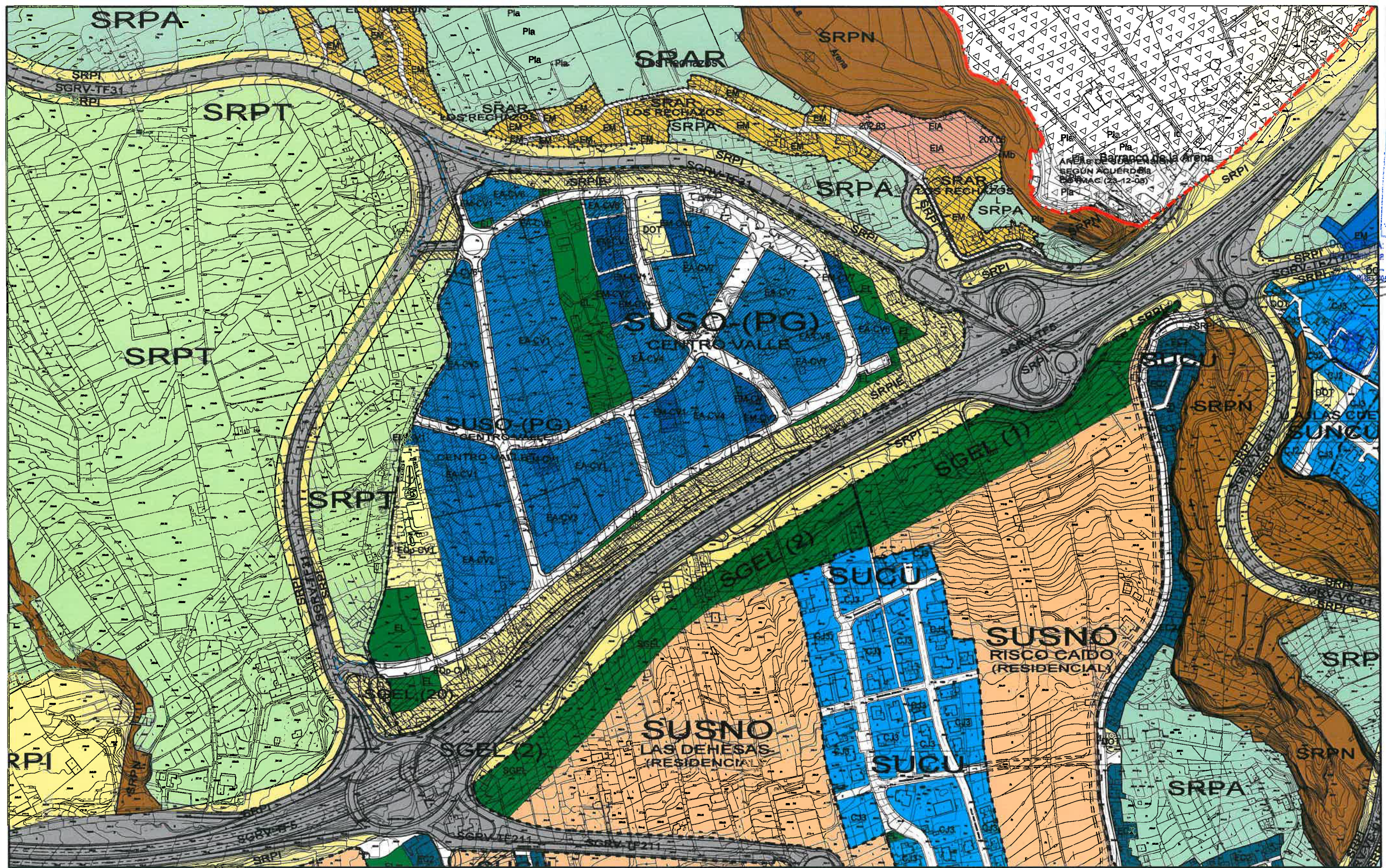
SISTEMAS LOCALES
ESPACIOS LIBRES (EL)
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ELP)
DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS
AREAS SUSPENDIDAS
AREAS DE SUSPENSION
SEGUN ACUERDO
COTMAC (23-12-03)

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO NO ORDENADO
(BUSNO)
SECTORIZADO ORDENADO POR
EL PLAN GENERAL (BUSO-PO)
SECTORIZADO ORDENADO DE
ORDENACION INCORPORADA (BUSO-OI)
NO SECTORIZADO DIFERIDO (BUSND)

SUELO RUSTICO
PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)
PROTECCION CULTURAL (SRPC)
PROTECCION COSTERA (SRPL)
PROTECCION AGRARIA (SRPA)
PROTECCION TERRITORIAL (SRPT)
ABENTAMIENTO RURAL (SRAR)
ABENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)
PROTECCION NATURAL (SRPN)
PARQUE NACIONAL DEI TEIDE

PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESBALA
PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)
PROTECCION HIDROLOGICA (SRPH)
PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERE
PROTECCION INFRAESTRUCTURA (SRPI)
PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS
PROTECCION NATURAL (P.P. COSTA DE AGENTEJO)

LEY DE COSTAS
LINEA DE MAR - COSTA
LINEA DE DESLINDE
Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 22/88
LINEA DE RIBERA DEL MAR
LINEA DE TRANSITO
LINEA DE LIMITE DE PROTECCION (100m)
SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO
SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE C.22/88, SE GRAFICA EL DOMINIO PUBLICO
SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE C.22/88, SE GRAFICA LA RIBERA DEL MAR
EL SUELO DE LA FRANJA COSTERA SE AJUSTARA A
LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS DEL 23 AL 30 Y
41 A LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS CUARTA Y
NOVENA DE LA LEY DE COSTAS



**REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL
EN EL SUSO-(OI) CENTRO VALLE**
ORDENACION POR MENCIONADA
ESTADO MODIFICADO

5 NOV 2017
E=1/4000

- RESIDENCIAL**
- CIUDAD JARDIN (CJ)
 - EDIFICACION CERRADA (EC)
 - EDIFICACION ABIERTA (EA)
 - EDIFICACION MIXTA (EM)
 - EDIFICACION MIXTA (EM-CVn)
 - EDIFICACION MIXTA (EM)

- INDUSTRIAL**
- EDIF. INDUSTRIAL CERRADA (EIC)
 - EDIF. INDUSTRIAL ABIERTA (EIA)
- OTROS USOS**
- EDIFICACION ABIERTA INDUSTRIAL-COMERCIAL (EIA-CVn)
 - EDIFICACION SINGULAR (ES)

- SISTEMAS LOCALES**
- ESPACIOS LIBRES (EL)
 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ELP)
 - DOTACIONALES/EQUIPAMIENTOS
- SISTEMAS GENERALES**
- SISTEMA GENERAL RED VIARIA (SGRV)
 - SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

- SUELO URBANIZABLE**
- SECTORIZADO NO ORDENADO (SUSNO)
 - SECTORIZADO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL (SUSO-PG)
 - SECTORIZADO ORDENADO DE ORDENACION INCORPORADA (SUSO-OI)
 - NO SECTORIZADO DIFERIDO (SUSNO)
- AREAS SUSPENDIDAS**
- AREAS DE SUSPENSION SEGUN ACUERDO COTMAC (23-12-03)

- SUELO RUSTICO**
- PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP)
 - PROTECCION CULTURAL (SRPC)
 - PROTECCION COSTERA (SRPL)
 - PROTECCION AGRARIA (SRPA)
 - PROTECCION TERRITORIAL (SRPT)
 - ASENTAMIENTO RURAL (SRAR)
 - ASENTAMIENTO AGRICOLA (SRAA)
 - PROTECCION NATURAL (SRPN) PARQUE NACIONAL DEL TEIDE

- PROTECCION NATURAL (SRPN) P.P. LA RESSALA
- PROTECCION NATURAL (CORONA FORESTAL)
- PROTECCION HIDROLOGICA (SRPH)
- PROTECCION NATURAL (SRPN) R.I. PINOLERE
- PROTECCION INFRAESTRUCTURA (SRPI)
- PROTECCION NATURAL (SRPN) BARRANCOS
- PROTECCION NATURAL (P.P. COSTA DE AGENTEJO)
- SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

LEY DE COSTAS

LINEA DE MAR - COSTA
LINEA DE OROLINE
ZMT. ANTERIOR A LA LEY 2008

LINEA DE RESERVA DE MAR
LINEA DE TRANSITO
LINEA DE LIMITE DE PROTECCION

SI CONCIERDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RESERVA DEL MAR, SE GRUFA EL DOMINIO PUBLICO
SI CONCIERDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA ZMT, ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRUFA EL DOMINIO PUBLICO
SI CONCIERDE LA RESERVA DEL MAR CON LA ZMT, ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS, SE GRUFA LA RESERVA DEL MAR

EL SUELO DE LA PRIMERA COSTERA SE ALIMENTA A LO COMPLETO EN LOS ARTICULOS DEL 30 Y 31 Y LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS 4 Y 5 de LA LEY DE COSTAS

19 OCT 2012

COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA

OFICINA PARA LA REVISION DEL PLAN GENERAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA

3.4.- MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO

Los cambios introducidos a través de la presente Revisión Parcial no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el PGO.

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.

En el presente caso se mantiene la clasificación de suelo y la ordenación viaria (salvo ciertos reajustes).

Se mantienen asimismo en esta Revisión Parcial los objetivos establecidos por el PGO para el Sector Centro Valle y se ajustan los usos, según exigencias del propio Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Las alteraciones más significativas introducidas por esta Revisión Parcial consisten en lo siguiente:

- Se clasifica el Sector Centro Valle como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General SUSO (PG) y se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) (por cumplimiento de la Sentencia de 15 de diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004), el terreno de 38.450 m² situado en el límite norte, este y sur del ámbito del sector, que el PGO había clasificado como suelo urbanizable y calificado como Espacio Libre Público.
- Reordenación de las parcelas y modificación de parte del trazado del viario próximos al citado Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, así como nueva localización de los Espacios Libres Públicos.
- Se amplía puntualmente el viario en los ramales de entrada y salida al sector y consiguientemente se reduce ligeramente la superficie de dos manzanas, todo ello de acuerdo con lo ejecutado.

- Introducir en el PGO los cambios llevados a cabo en el viario ejecutado y por ejecutar del sector, así como la mejora de la accesibilidad viaria desde la TF-5 y la TF-31.

Por tanto, las variaciones introducidas en esta Revisión Parcial, debido a su escasa entidad, no modifican el modelo territorial adoptado por el PGO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General, de fecha 13 de diciembre de 2012, y con el original se archiva conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de 17 de octubre de 2012, ha acordado la aprobación definitiva del presente expediente de revisión parcial.

79 OCT 2012

17 OCT 2012 La Comisión Belén Díaz Elías

3.5.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO

Analizando estos datos, puede obtenerse la conclusión de que el interés público de esta Revisión Parcial radica en la extracción del Sector de las zonas de Dominio Público y Servidumbre de Protección de Carreteras, clasificándose dichas zonas como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE), cumpliendo así las Sentencias de 27 de Marzo de 2006 y de 15 de diciembre de 2006 dictadas por la sección segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Ello conlleva a una reubicación de los Espacios Libres Públicos, reordenación de las parcelas y modificación de parte del trazado del viario.

Por tanto, el interés público de esta Revisión Parcial del PGO radica en lo siguiente:

- Plantear una nueva ordenación que afecta a parte del trazado del viario debido a la necesidad establecida por las Sentencias antes mencionadas, de reubicar los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección.
- Dejar fuera del Sector "Centro Valle" las zonas de Dominio Público y Servidumbre de Protección de Carreteras, clasificándolas y categorizándolas como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).

3.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA REVISIÓN PARCIAL DEL PGO

Tal como ha quedado acreditado anteriormente, resulta conveniente y oportuno clasificar como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) la zona situada al sur, este y norte del Sector Centro Valle, en cumplimiento de las Sentencias de 15 diciembre de 2006, y de la anterior de 27 de Marzo de 2006, dictadas ambas por la sección segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Por otro lado, como ya se expuso, el 15 de Abril del 2009 se publicó en el BOC núm. 71, el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, adoptado el día 26 de Febrero de 2009, relativo a la dación de cuenta e informe sobre la ejecución de la sentencia de 15 de Diciembre de 2006, dictada por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que anuló el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización del sector "Centro Valle". A través de tal acuerdo, la COTMAC toma conocimiento de la citada sentencia, y en cumplimiento del fallo de la misma tiene por anulado el Plan Parcial "Centro Valle", aprobado por la propia Comisión el día 7 de julio de 1992. Además, en el apartado Segundo del referido acuerdo de la COTMAC, se expresa lo siguiente: *Segundo.- Informar al Ayuntamiento de La Orotava que el referido Plan Parcial Centro Valle ha sido incorporado en el vigente Plan General de La Orotava, con la denominación SUSO (OI) Centro Valle (Servicios), como un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el propio Plan General, correspondiendo al Ayuntamiento, como administración demandada, y no a esta Consejería, corregir en su Plan General, la ordenación pormenorizada del sector, en estricto cumplimiento de la Sentencia de 15 de diciembre de 2006, y una vez modificada la antedicha ordenación pormenorizada, dé traslado a esta Consejería de los planos y normativa corregida, en el mismo formato y escala que el Plan General vigente, para proceder a su sustitución en la copia del documento de Plan General que obra en esta Administración.*

A partir de las citadas resoluciones judiciales y del acuerdo de la COTMAC relativo a la dación de cuenta de las mismas, es evidente la conveniencia y oportunidad de la presente Revisión Parcial, que además incorpora la ordenación pormenorizada del sector con las mejoras de interés público citadas en el epígrafe anterior.



13 DIC 2012

El Secretario General

29 OCT 2012

3.7.- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES 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

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones".

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) que influyen en la ordenación del suelo urbano se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
- b) Energía y residuos.
- c) Ordenación Territorial.
- d) Infraestructuras y transportes.
- e) Patrimonio cultural y paisaje.

a) Recursos naturales

DOG 31.4 (NAD):

"Las administraciones públicas adoptarán medidas de fomento de la reutilización de las aguas y entre ellas:
- Promover la construcción de redes separativas de saneamiento en las áreas urbanas, para la captación y reutilización de pluviales.
- Promover, en el medio rural, la depuración y reutilización descentralizada de agua y biomasa a través de los sistemas naturales.
- Fomentar sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises".

La red de saneamiento ejecutada en este Sector es separativa.

b) Energía y residuos.

DOG 42.3 (ND):

"El planeamiento de desarrollo deberá prever los espacios lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios."

En el Sector se establece la instalación de contenedores de residuos en los Espacios Libres Públicos de dicho ámbito en proporción adecuada a la actividad prevista en el mismo.

c) Ordenación territorial.

DOG 66.4 (ND):

"El planeamiento deberá prever, en su caso, el mantenimiento de corredores ecológicos mediante la adecuada disposición de los espacios libres públicos".

En esta Revisión del PGO se concentran los Espacios Libres Públicos en tres zonas concretas: en el extremo suroeste, en el extremo este y en el centro del sector, consiguiendo de esta manera amplias superficies ajardinadas.

d) Infraestructuras y transportes.

DOG 102.8 (ND):

"Será requisito para la aprobación del planeamiento de desarrollo que resuelva satisfactoriamente la integración de los nuevos espacios urbanos en los sistemas de transporte público".

La ordenación del sector Centro Valle ha previsto, en la conexión de la urbanización con la Carretera TF-31, una parada de guaguas con accesos directos. Respecto a la Autopista TF-5 no incide con las paradas existentes en la zona.

DOG 104.2 (ND):

"El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso."

El proyecto de urbanización del Sector Centro Valle ha previsto canalizaciones destinadas a telecomunicaciones bajo el viario público, en proporción suficiente para la actividad prevista en dicho Sector.

e) Patrimonio cultural y paisaje.

DOG 116.2.a) (ND):

"Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas."

13 DEC 2012



El Secretario General

MEMORIA
15 NOV 2012
AREA DE MEDIO AMBIENTE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

g) Los estándares mínimos de infraestructura y servicios aplicables a la totalidad del suelo turístico".

DOT 12.5.a) (ND):

"Procurará articular la coexistencia de usos dentro de un mismo ámbito o sector mediante la zonificación separada de los mismos y, con ella, la especialización integral o de las diferentes partes que integran el espacio ordenado".

Esta Revisión Parcial zonifica, por un lado, una parcela de 9.337 m²s como Equipamiento Privado EQp-CV1 con uso turístico en categoría de establecimientos turísticos recreativos y, por otro lado, las parcelas en la que existe edificación residencial como Edificación Mixta EM-CV1, EM-CV2 y Edificación Cerrada EC-CV1, logrando la especialización integral de las diferentes partes que integran el sector.

DOT 12.5.c) (ND):

"Para las nuevas implantaciones con destino residencial, se establecerán condiciones mínimas de calidad edificatoria y de densidad no inferiores a las establecidas para el uso turístico. En ausencia de otra determinación en el planeamiento insular, no podrá desarrollarse sino con la tipología de vivienda unifamiliar aislada, con superficie construida mínima de 150 metros cuadrados y en parcelas individuales con superficie no inferior a 500 metros cuadrados"

Ficha Urbanística del PTOTT en el Ámbito Centro Valle 25: “Se admitirá el uso residencial en categoría tercera excepcionalmente en la medida necesaria para posibilitar el realojamiento de las viviendas existentes con anterioridad al Plan Parcial vigente”.

De acuerdo con lo señalado por el PTOTT, esta Revisión admite como uso principal el residencial en categoría segunda, como uso secundario el residencial en categoría primera y excepcionalmente el residencial en categoría tercera (para posibilitar el realojamiento de la vivienda ejecutada en parcelas de superficie inferior a 500 m²s, con anterioridad al Plan Parcial anulado).

DOT 14:

1. (ND) Se entiende por equipamiento turístico complementario el conjunto de usos de carácter colectivo o general, de iniciativa y titularidad normalmente privadas y con aprovechamiento lucrativo, integrando los dedicados a actividades turísticas complementarias de espectáculo, ocio, esparcimiento, deportes, y congresos y otros, así como los dedicados tanto a actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares como a actividades comerciales, cuando se realicen en el interior de las zonas turísticas.

ísticas complementarias, con o sin
cientos del proyecto, que habrá de

constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística canaria y, en especial, de la zona y área turística en que se sitúen.

3. (ND) El planeamiento insular prestará especial atención a la potenciación de la oferta turística complementaria de relevancia, y en especial a la implantación de parques temáticos de ocio, equipamientos deportivos y equipamientos de congresos y convenciones, y a los requerimientos de localización y oferta alojativa vinculada que puedan requerir, de acuerdo con las determinaciones de la planificación turística.

4. (ND) El planeamiento insular deberá establecer, o fijar los criterios para que el planeamiento urbanístico defina los tipos y condiciones del equipamiento turístico complementario cuya implantación deba ser fomentada en las diferentes áreas de la zona turística, regulando las pautas de integración urbana y paisajística y los parámetros de calidad. Incluirá las condiciones de los equipamientos susceptibles de acogerse a la medida de fomento del traslado de plazas alojativas establecida en el apartado 1.c.2 de la Directriz 19.

5. (ND) El planeamiento insular atenderá a las necesidades de renovación y mejora de la oferta de equipamiento turístico complementario menos competitiva, haciendo especial énfasis en los aspectos de la calidad ambiental, del servicio, la gestión y la capacitación.

6. (ND) El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir las actividades turísticas complementarias que ocupen grandes extensiones de suelo, como los campos de golf, puertos deportivos, aeroclubs, parques temáticos y otros que defina, destinados al ocio, deporte, aventura y espacios libres. La regulación a establecer atenderá especialmente a las condiciones de calidad y de integración urbana y paisajística, así como a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones. El planeamiento insular podrá calificarlas como equipamientos estructurantes de ámbito insular, e incluso establecer su concreta localización.

7. (NAD) Los proyectos de campos de golf habrán de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como un menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar y adaptarán, en su caso y de acuerdo con el entorno en que se sitúen, la morfología de campos áridos.

8. (ND) El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas.

9. (NAD) Las administraciones públicas cuidarán con especial celo el mantenimiento de las condiciones de calidad en las áreas y establecimientos comerciales, y habilitarán programas específicos de medidas para incentivar la rehabilitación y mejora de dichos espacios.

Esta Revisión Parcial pretende consolidar un equipamiento turístico complementario existente en el sector, que constituye un establecimiento de ocio actualmente en explotación. Para potenciar esta infraestructura han sido previstas dos parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos en colindancia con la misma y zonas de aparcamiento en contacto con el viario que le da acceso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento no ha sido aprobado por el Sr. Alcalde de la Orotava, y que el presente documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



DOT 17:

1. (ND) Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:

- Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
- Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.
- Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

2. (NAD) Las administraciones públicas fomentarán la adhesión voluntaria al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales, así como a los sistemas de calidad de los servicios y la gestión turística.

En la Normativa de Ordenación Pormenorizada de esta Revisión Parcial se establece que se aplicará la bonificación, determinada por la Ordenanza Fiscal Municipal, del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en aquellos edificios que incorporen aprovechamiento de energías renovables, instalaciones domóticas o soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.

A través del presente apartado, y según lo expuesto, se justifica la adaptación de la Revisión Parcial del PGO de La Orotava en el Sector Centro valle a 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.

f) Industrias y Servicios

DOG 136 (ND):

La presente Revisión Parcial del PGO cumple con lo establecido en esta directriz dado que los usos previstos en la ordenación son los ya contemplados en el planeamiento anterior, no incorporándose nuevas determinaciones relativas a los grandes equipamiento comerciales y de ocio de amplia incidencia territorial, a los que se refiere la citada DOG.

13 DIC 2012

MEMORIA

3.8.- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT) Y DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE (PTOTT)

PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) se aprueba definitivamente por medio del Decreto 150/2002, de 16 de octubre, entrando en vigor sus determinaciones desde el día siguiente a esta fecha, y con Adaptación a las Directrices (Marzo 2.006). 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 Revisión Parcial del PGO, 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. El ámbito atraviesa diferentes áreas de protección ambiental y económica, y los objetivos de estas áreas definidos en el PIOT son compatibles con los criterios establecidos en esta Revisión Parcial del PGO.

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 **Protección Económica 3**. Sin embargo, al respecto, deben realizarse las consideraciones expuestas a continuación.

La presente Revisión Parcial del PGO cumple con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), pues al mantenerse el modelo territorial adoptado por el vigente PGO, como ya se acreditó en el apartado 3.4 anterior, esta revisión parcial se adapta a las previsiones recogidas en el PIOT y que resultan aplicables al ámbito de

actuación del presente documento, siendo concordantes con las bases e instrucciones que configuran el Modelo de Ordenación Comarcal.

Por otro lado, y más en concreto, se debe manifestar que dado el contenido y el ámbito de actuación de esta Revisión Parcial, tiene especial relevancia lo que determina, en desarrollo del PIOT, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT), del que se aportan referencias en el siguiente epígrafe. En tal sentido, prevalece la adscripción del ámbito de actuación de esta revisión al Área de regulación homogénea denominada Áreas urbanas que se deriva del contenido del citado instrumento de ordenación territorial y turística, tal y como se aprecia en los planos incorporados más adelante.

Por ello no resulta necesario realizar en esta Revisión Parcial del PGO ninguna adscripción concreta de Áreas de regulación homogénea distinta a la ya practicada por el citado PTOTT. Así, con respecto al ámbito en el que actúa esta Revisión parcial del PGO, al tener la consideración de Áreas urbanas, se cumplimenta con lo dispuesto para tales áreas en el capítulo 3 del Título II del documento normativo del PIOT.

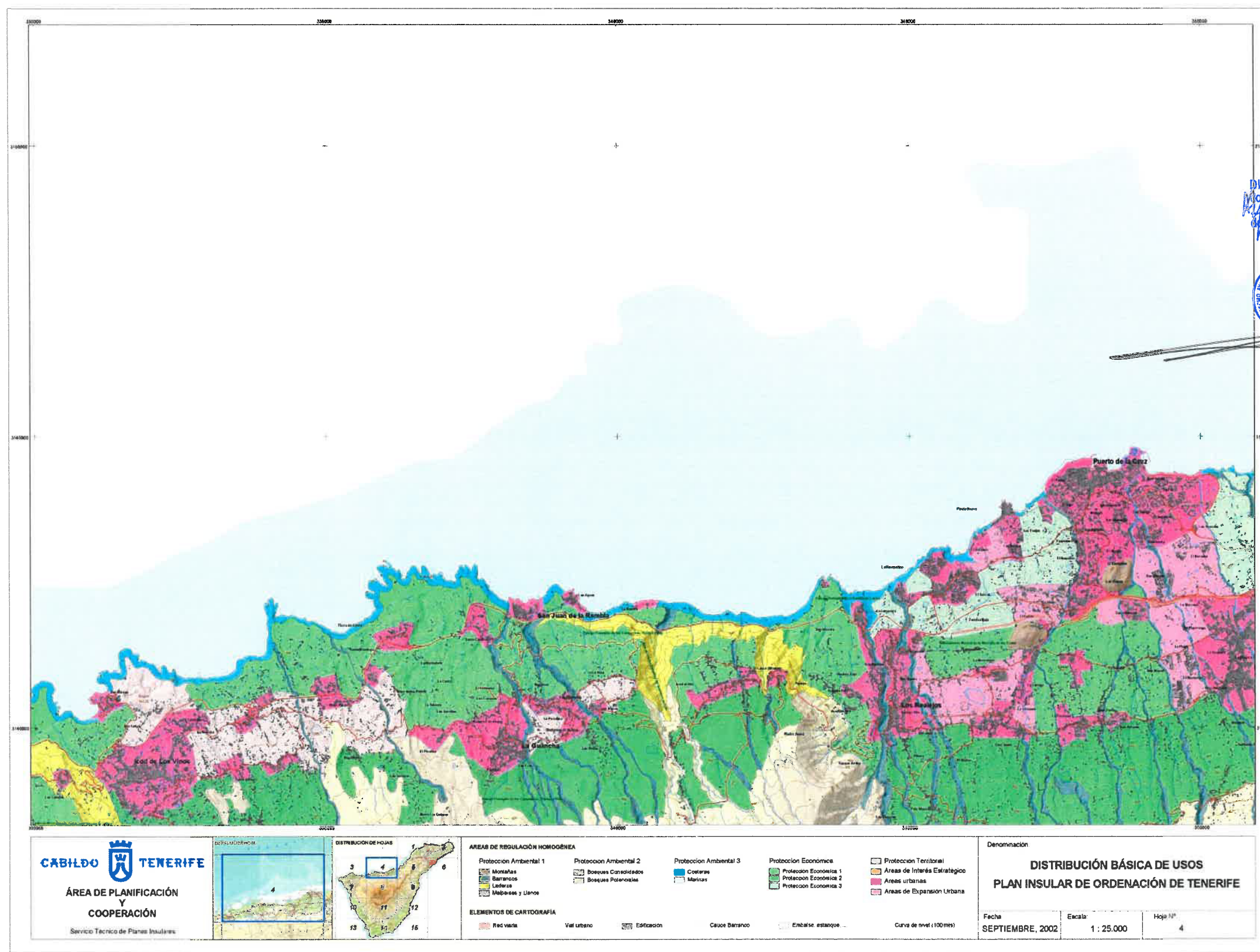


El Secretario General

ENTRADA

15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



ENTRADA
15 NOV 2012
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. D. [Firma] de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, reunida en sesión pública de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión pública, ha aprobado el presente expediente en sesión de fecha:

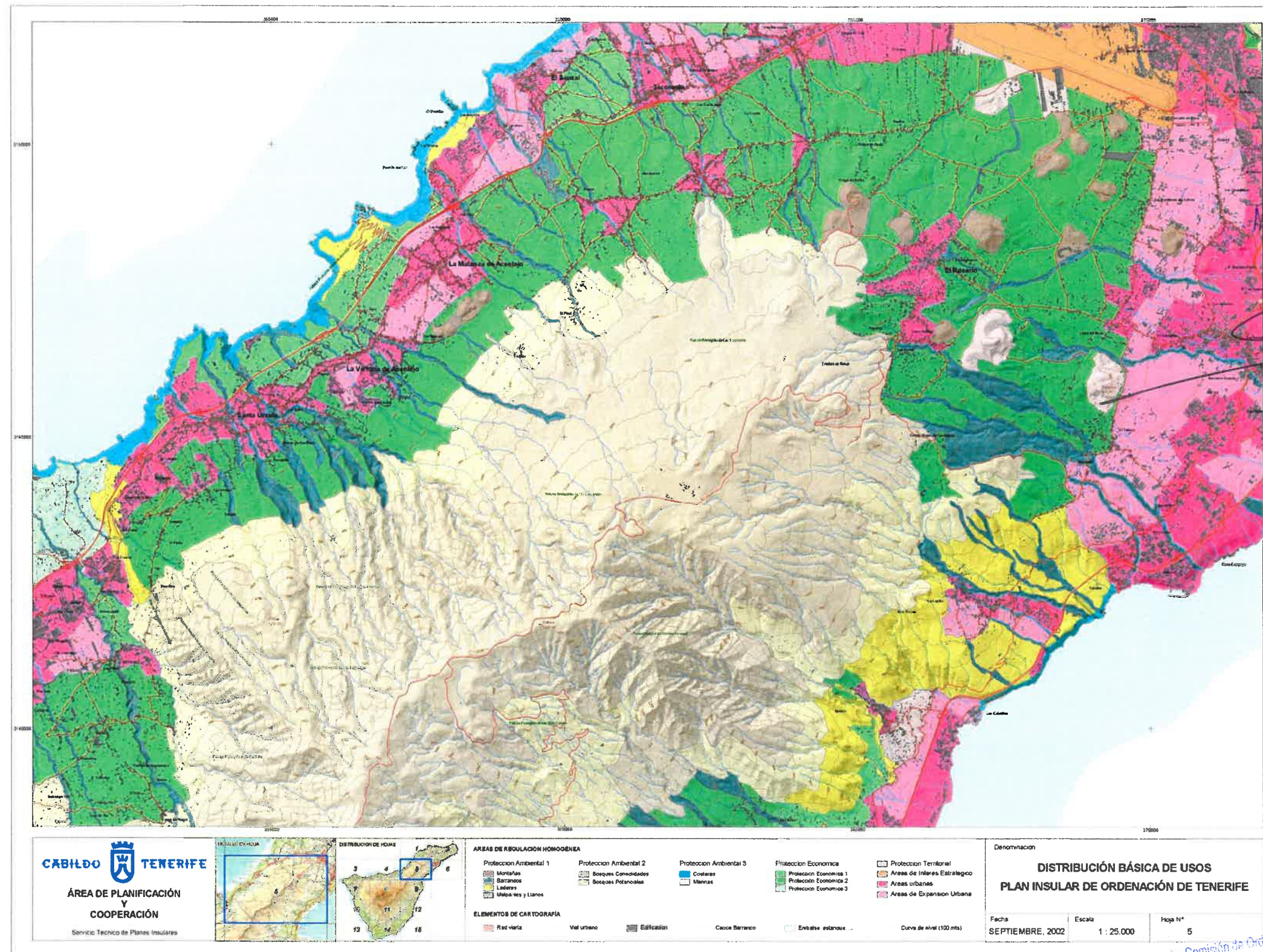
29 OCT 2012

44

17 JUN 2013

Las Palmas de Gran Canaria

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


ENTRADA
15 NOV 2012
**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. [Firma] de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

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 terreno que nos afecta, dentro de los límites que plantea el PTOTT como **Ámbito Norte**.

Así mismo, la situación del terreno, 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 como **Áreas de Ensanche**.

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

Se adjunta, a continuación, la ficha correspondiente al Ámbito particular de Centro Valle 25, así como los planos del documento del PTOTT en referencia al sector.

ÁMBITO PARTICULAR: Centro Valle 25

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 recreativos

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Segunda

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 3 y 4.

Oficinas nivel 2 y 3.

Uso Secundario:

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)

Categoría: Primera

Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)

Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1

Esparcimiento en espacios edificados nivel 1

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

Categoría: Almacenes y comercio mayorista

Artesanía y oficios artísticos

Reparación y mantenimiento de objetos domésticos

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 1, 2, 6, 7 y 8.

Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.

Oficinas nivel 1.

Usos Prohibidos:

Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)

Categoría: Talleres de reparación de vehículos (1)

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)

Categoría: Comercio minorista nivel 5.

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)

Categoría: Tercera (2)

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)

(1) El uso industrial en la categoría de talleres de reparación de vehículos se permitirá como compatible solo en los casos en que sea existente en el área.

(2) Se admitirá el uso residencial en categoría tercera excepcionalmente en la medida necesaria para posibilitar el realojamiento de las viviendas existentes con anterioridad al Plan Parcial vigente.

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.



DIJENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha y confrontado este documento con su original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

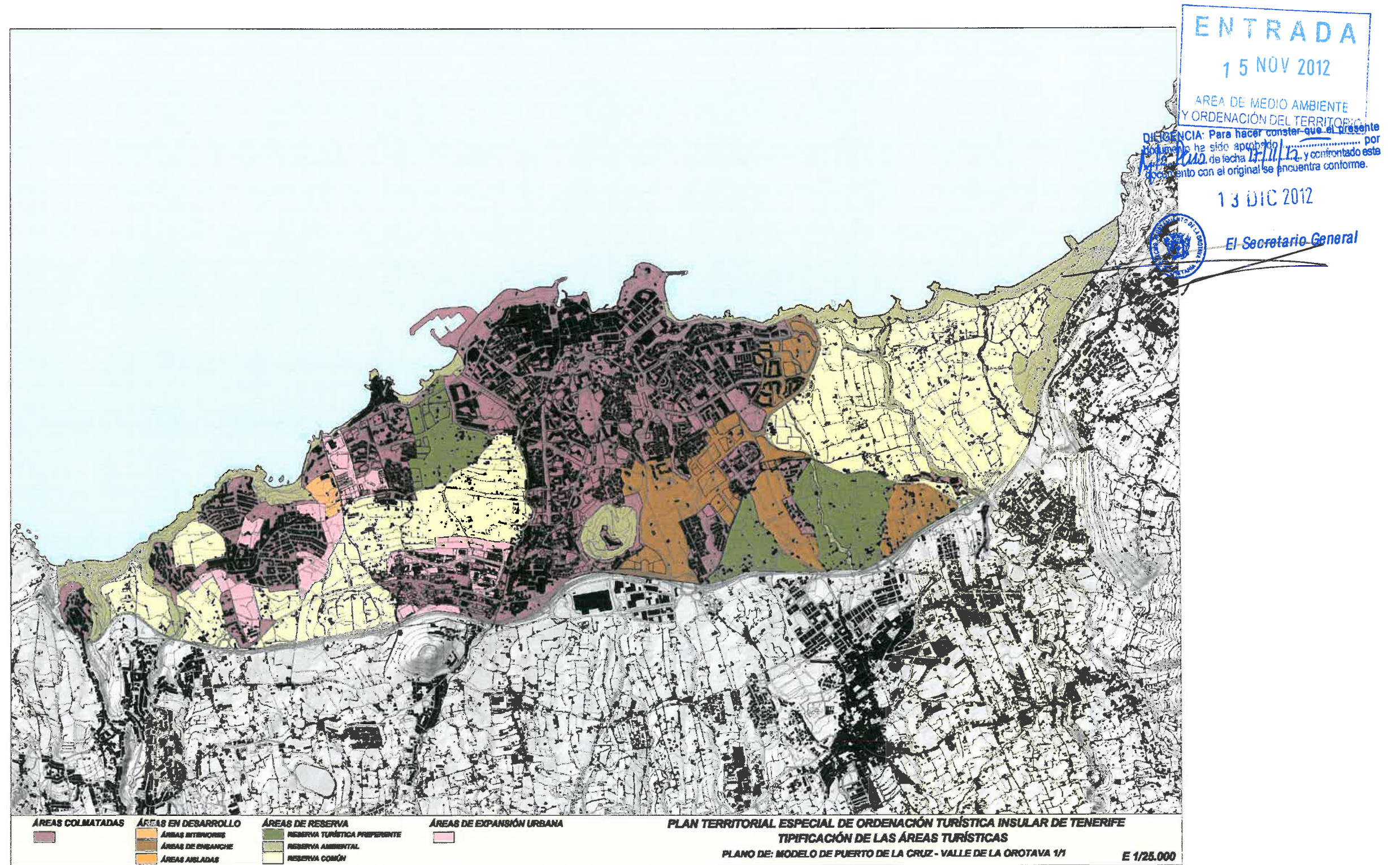
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE
AMBITOS DE REFERENCIA TURÍSTICA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de este Consejo de Regencia, en sesión de 11 de mayo de 1983, acordó la **RESOLUCIÓN DEFINITIVA** del
presente expediente de suspensión de fecha.

~~29 OCT 2017~~

Los Pájaros de San Carlos

7-31-80

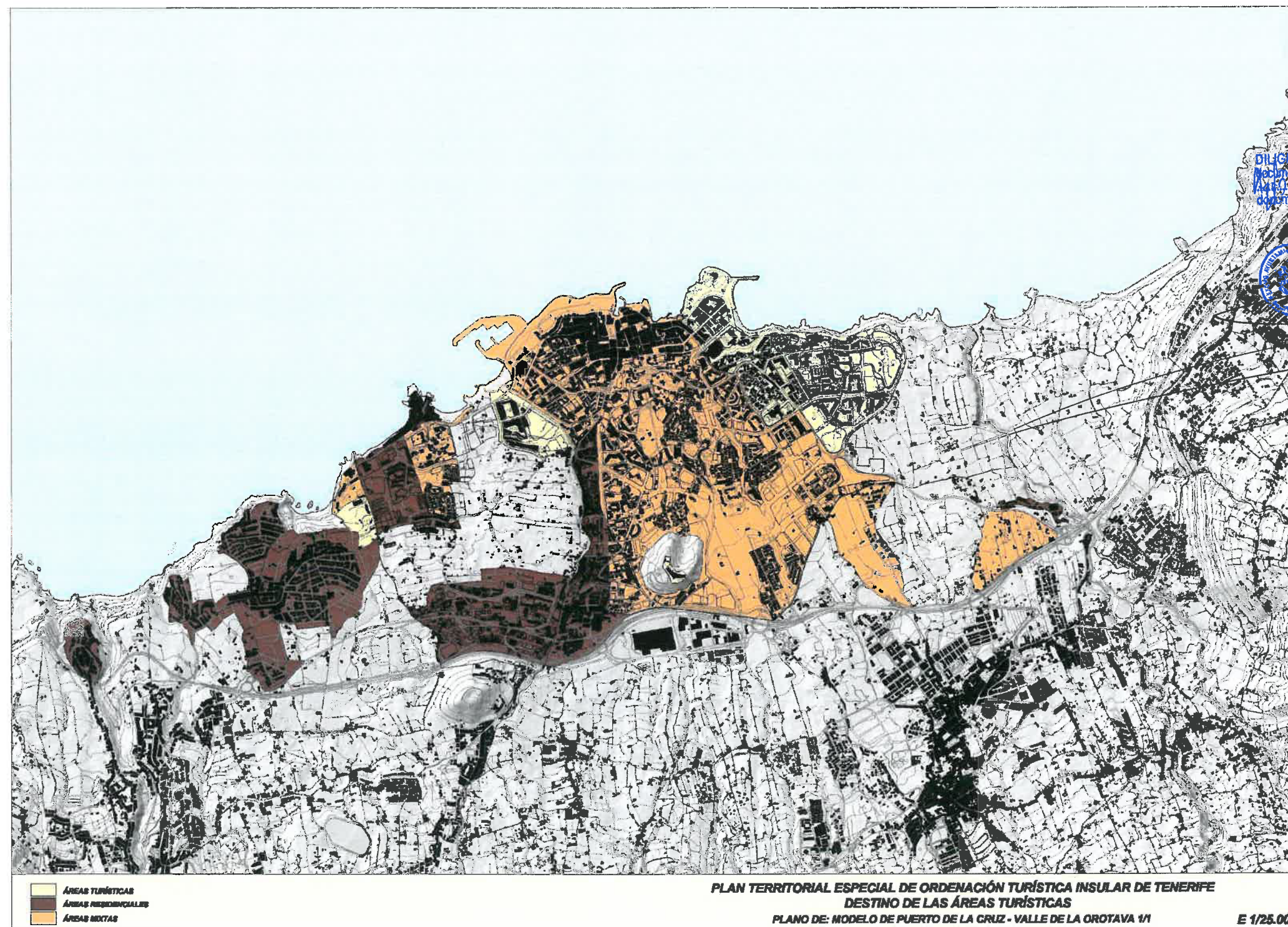


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en su sesión de 15 de Noviembre de 2012, ha aprobado
definitivamente el presente documento de ordenación.

29 OCT 2012

48

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de Octubre de 2012
Secretaría de la Comisión
de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias
Rafael Díaz Elías



ENTRADA

15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar el presente documento en su versión definitiva.

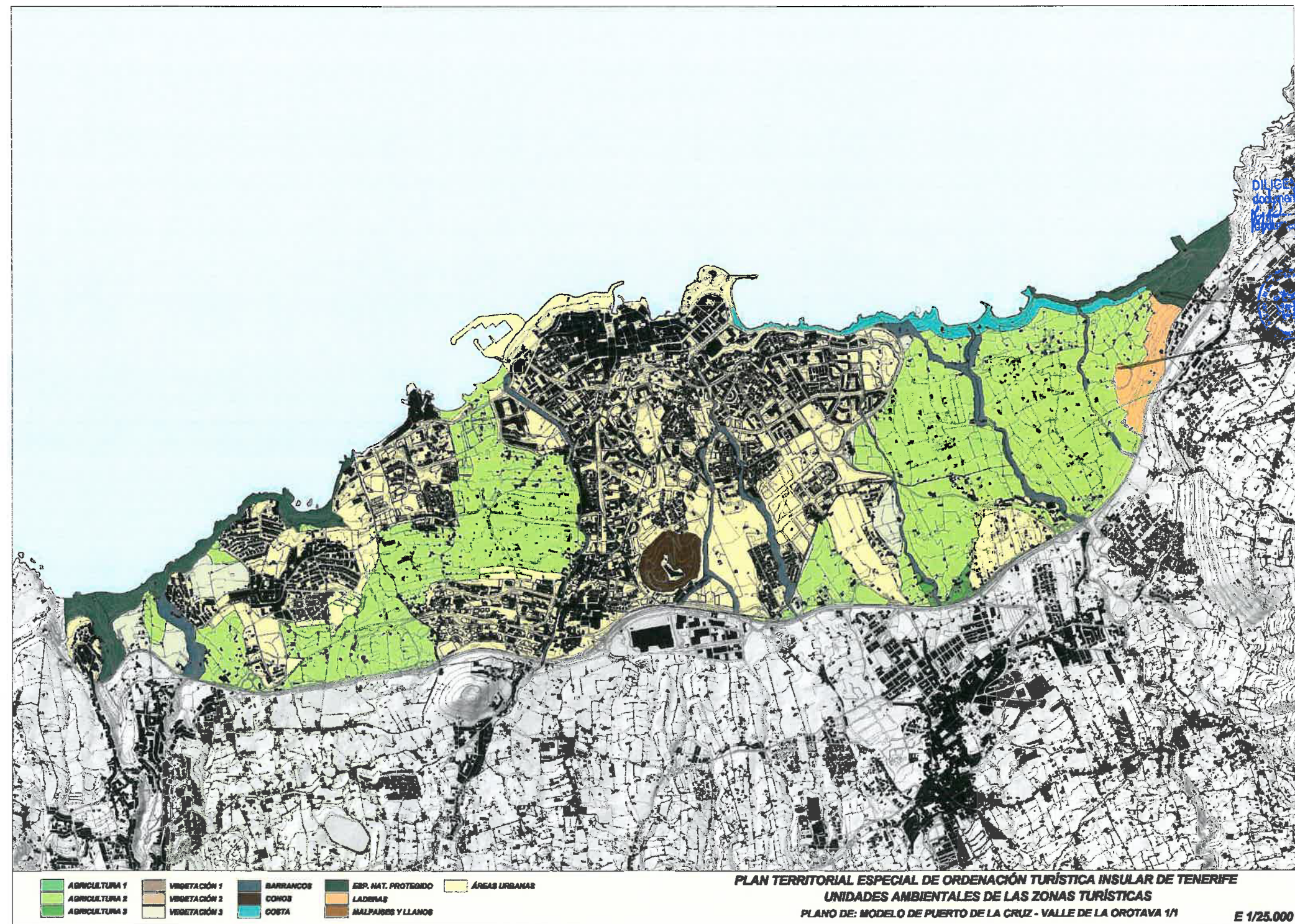
29 OCT 2012

[Handwritten signature]

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

Belén Díaz Elías



ENTRADA

15 NOV 2012

AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de fecha 15/11/2012, y confrontado este con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su Sesión Ordinaria de 29 de Octubre de 2012, ha aprobado definitivamente el presente Expediente Insular de 1993.

29 OCT 2012

50

Las Ruedas de Signo Oficial de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su Sesión Ordinaria de 29 de Octubre de 2012, ha aprobado definitivamente el presente Expediente Insular de 1993.

3.9.- PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR CENTRO VALLE

A continuación se realiza un estudio comparativo entre las superficies exigibles para espacios libres, dotaciones y equipamientos por aplicación de los estándares previstos en el art. 36 del DL 1/2000 y las previstas en esta Revisión Parcial del PGO de La Orotava.

Superficie del sector: 178.687 m²s

En suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:	SUPERFICIES (m²)	
	D.L. 1/2000	REVISIÓN PARCIAL DEL PGO
Espacios Libres Públicos (10% s)	17.869	17.926
Dotación (1% s)	1.787	1.836
Equipamiento (3% s)	5.361	9.337
TOTAL	25.017	29.099

3.10.- AUMENTO DE POBLACIÓN Y PREVISIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN PROPORCIÓN ADECUADA

Para el cálculo de la población prevista en esta Revisión Parcial del PGO en el ámbito de actuación, es preciso conocer el número máximo de parcelas unifamiliares y colectivas que son las siguientes:

Parcelas residenciales unifamiliares con edificación existente	14
Parcela residencial colectiva con edificaciones existentes	3
Parcelas residenciales de nueva creación (parcela mínima de 500 m²s) Nº 6.5 (con superficie de 612 m²s) Nº 9.7 (1.234 m²s)	3
Parcelas de uso Terciario-Almacén (una vivienda por parcela para vigilante)	23
Parcelas de uso Equipamiento Recreativo (una vivienda por parcela para vigilante)	1
TOTAL	44

En resumen, el número máximo de parcelas unifamiliares y colectivas previsto en el sector es de 44 viviendas, de los cuales 17 son existentes y el resto, es decir, 27 viviendas, son de nueva creación. Por tanto, el incremento de población previsto será de 44 viviendas que supone un total de 145 habitantes (a razón de 3,3 hab/viv) en el sector.

145 hab * 5 m²/hab = 725 m²s

La superficie de Sistema General de Espacios Libres prevista en esta Revisión Parcial del PGO para este aumento de población (145 habitantes) cubre suficientemente la proporción de 5 m²/hab. establecida en el art. 32.2,A),7),a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.



DILIGENCIA: Para haber oído que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado la ADOPTACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en su sesión de fecha:

29 OCT 2012

51

La Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 17 de junio de 2013, ha acordado la ADOPTACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en su sesión de fecha:

17 JUN 2013

Relén Díaz Gilas

INFORMACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Asamblea de la Orotava, en su sesión de fecha 13 de noviembre de 2012, y convalidado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

3.11.- ESTUDIO COMPARATIVO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO

A continuación se procede a comparar los espacios de uso público según la ordenación del Plan Parcial anulado y la Revisión Parcial del PGO.

	CATEGORÍA DE SUELO	ZONA	SUPERFICIE (m²s)		% (s / sup. total)
PGO vigente	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de Ordenación Incorporada SUSO (OI)	Espacio Libre Público (EL)	22.244	69.247	32,50
		Espacio Libre Residual (ELR)	2.367		
		Dotación (Guardería) (D)	1.000		
		Viario (V)	43.636		
	Total			69.247	32,50
Revisión Parcial del PGO	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General SUSO (PG)	Espacio Libre Público (EL)	17.926	60.730	33,98
		Espacio Libre Residual (ELR)	911		
		Dotación (DOT)	1.836		
		Espacio Libre Público SGEL	1.040		
		Viario (V)	39.017		
	Total			60.730	33,98

A través de esta Revisión Parcial del PGO se aumenta un 1,48%, con respecto a la superficie del ámbito, los espacios de uso público que habían sido previstos en el planeamiento vigente, pasando de 32,50% a 33,98%.

3.12.- DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DE NUEVA CREACIÓN

El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) de nueva creación, se sitúa al norte, este y sur del ámbito del sector, y tiene una superficie de 38.450 m²s. Este suelo estaría vinculado, en su lado norte y este, a la Carretera Convencional de Interés Regional TF-31 en una longitud aproximada de 500 metros, y en su lado sur, con la Autopista TF-5 en una longitud aproximada de 750 metros.

Al crear una nueva superficie de Suelo rústico de Protección de Infraestructuras, vinculada a los sistemas generales viarios de la Autopista TF-5 y de la Carretera TF-31, hay que hacerlo con la nueva denominación dada a esa categoría de suelo rústico por la Ley 6/2009, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, es decir: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).

Esta nueva denominación ha sido establecida por el artículo 3 de la citada Ley 6/2009, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que dice lo siguiente:

Se modifica el art. 55.b).5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

5) Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico.

Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

A estos terrenos de nueva clasificación como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) les serán de aplicación las disposiciones de la legislación urbanística y de la legislación sectorial que procedan, así como el régimen general derivado del capítulo I del Título III de las Normas de ordenación estructural, así como el régimen específico establecido en su artículo 35 para esta categoría de suelo rústico.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de fecha 13 de noviembre de 2012, ha aprobado definitivamente el presente documento.

28 OCT 2012

52

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2012

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

María Díaz Elías

3.13.- COMPROMISOS DEL PROMOTOR

Dentro de los compromisos del promotor está el que, en relación con el Sector Centro-Valle, se exige a la propiedad del mismo, de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 71.2.g) del TRLOTENC: esto es, el deber de costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones al sector.

Dichos compromisos se concretan en las siguientes actuaciones:

A) CONEXIÓN CON LA RED VIARIA

En lo que concierne a la conexión con las redes generales de la red viaria, se asumen expresamente por la propiedad del sector el compromiso de obtención del suelo privado y la ejecución de las siguientes actuaciones concretas, valoradas conforme los datos expuestos a continuación:

1. Repavimentación del Camino del Torreón: 1.977 m²s. No es precisa obtención de suelo privado, ya que se actúa sobre suelo público.
2. Ejecución del carril de aceleración y deceleración de la TF-31: 7.404 m²s. No es precisa la obtención de suelo privado, ya que se actúa sobre suelo público.
3. Acceso al enlace del Ramal en la TF-5 y conexión con la TF-31: 1.210 m²s. Esta obra está supeditada a la previa obtención de los terrenos por superficie de 1.210 m²s, ya sea por la vía de enajenación o de expropiación, costeada en cualquier caso por la propiedad.

B) CONEXIÓN CON LA RED DE SANEAMIENTO

En lo que concierne a este concepto, la única actuación precisa es la que figura a continuación, valorada conforme a los datos siguientes:

- Conexión de la red de pluviales al barranco más cercano: 775 ml de canalización.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

[Handwritten signature]

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Cantabria, en el marco de la Ley 1/2010, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y medio ambiente, ha acordado lo siguiente:

2/9 OCT 2012

Las Plenas de Gran Canaria, en el marco de la Ley 1/2010, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y medio ambiente, ha acordado lo siguiente:

17 JUN 2013

53 La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Cantabria, en el marco de la Ley 1/2010, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y medio ambiente, ha acordado lo siguiente:

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta Revisión Parcial del PGO se redacta cuando han sido ejecutadas el 70% de las obras de urbanización del Sector Centro Valle. Restan por ejecutar los Espacios Libres Públicos, el resto de viarios y el acceso con la TF-31.

La ejecución de las obras de urbanización que restan se llevará a cabo en una única etapa.

La organización temporal de la actividad de gestión y ejecución contenida en este Programa de Actuación se remite a las siguientes determinaciones establecidas en esta misma Revisión Parcial:

SISTEMA DE EJECUCIÓN:

Privado (determinándose el Sistema de Compensación, por aplicación del régimen transitorio previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Normativa de ordenación pormenorizada del PGO).

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

- Para la presentación del Proyecto de urbanización y de la Adaptación o Modificación del Proyecto de Compensación: 3 meses desde la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGO.
- Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: 18 meses desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGO que contiene la ordenación pormenorizada completa.
- Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos (2) años, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación del instrumento de gestión modificado.

- Para solicitar la licencia de edificación en las parcelas resultantes incluidas en el sector: cuatro (4) años, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización y del instrumento de gestión modificado.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de fecha 13 DIC 2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

29 OCT 2012

54



5. INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

5.1.- JUSTIFICACIÓN DEL INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL

La clasificación como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) de los terrenos afectados por la Servidumbre de Carreteras que se recoge en esta Revisión Parcial del PGO de La Orotava, implica que una serie de edificaciones deben determinarse en la situación legal de fuera de ordenación, al quedar situadas en suelo rústico de la citada categoría de protección de infraestructuras y equipamientos y no acomodarse sus usos actuales al régimen de usos permitidos o autorizables para tal categoría en la que se ubican de acuerdo a esta Revisión. En tal sentido, a tales edificaciones les es de aplicación los preceptos del Título Quinto de la Normativa de ordenación pormenorizada del PGO de La Orotava, en concreto el artículo 225.2, e) y los apartados 2 y 3 del artículo 226.

El PGO de La Orotava alude entre sus documentos el pertinente Inventario relativo a edificaciones no amparadas por licencia, censadas al amparo del Decreto 11/1997, de conformidad con la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), haciendo una remisión a un plan especial específico para su concreción y en cumplimiento de la citada disposición adicional. La presente Revisión Parcial del PGO de la Orotava, se remite igualmente a un Plan Especial para incorporar y regular las edificaciones del Decreto 11/1997 que se encuentren dentro de su ámbito.

Posteriormente, la Ley 4/2006, a través de su artículo 2, le añadió al citado TRLOTENC una nueva disposición transitoria: la Disposición Transitoria Undécima, que trata sobre el proceso de regularización de algunas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997 y que es aplicable a partir de la entrada en vigor de la Ley que la creó.

Según dicha Disposición Transitoria Undécima del TRLOTENC, las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997, cumplan o no con las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola,

deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.

En el apartado 2 de la referida Disposición Transitoria Undécima se dice además que: "Las relaciones de edificaciones a las que se hace referencia en el apartado 1 anterior se integrarán, en la medida en que ello sea posible, en los catálogos a los que se alude en la disposición adicional primera de este Texto Refundido, a los que también se incorporarán las relaciones de edificaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con un nuevo planeamiento."

A partir de esta última alusión se considera que esta Revisión Parcial del PGO debe incorporar un inventario de las edificaciones que han quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad con la nueva ordenación que se introduce, incluso aunque tales edificaciones cuenten con los correspondientes títulos habilitantes.

Así, este Inventario se refiere exclusivamente a las edificaciones que quedan en la situación legal de fuera de ordenación a partir de la ordenación que introduce la presente Revisión Parcial del PGO e incluye las respectivas fichas sobre las circunstancias que concurren en cada una de ellas.

5.2.- FICHAS DEL INVENTARIO DE FUERA DE ORDENACIÓN

Relación de propietarios incluidos en el Inventario:

Nº PARCELA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN
1.2	Candelaria Estévez Méndez, Carmen González Hernández, José Fernando Estévez González, Pablo Enrique Estévez González, María Concepción Estévez González, María Carmen Estévez González, María Candelaria Estévez González y María Pilar Estévez González	CL Torreón 34, 38300 La Orotava
4.3	Pamarje, S.L.	TR del Torreón 31, 38300 La Orotava
4.4	Manuel Pérez González y María Carmen Méndez Salamo	TR del Torreón 32, 38300 La Orotava
3.2	Cristina Lecuona Ledesma, Cristina Verónica Hernández Suárez Lecuona, Ricardo Hernández Suárez Lecuona y Sixto Hernández Suárez Lecuona	CR TF-131 52, 38300 La Orotava
3.10	Lusana Tenerife S.L.	CR TF-131 53, 38300 La Orotava
3.7	Andrés Rodríguez Rodríguez y María Ángeles González González	CR TF-131 55, 38300 La Orotava

13 DIC 2012



VILLA DE LA OROTAVA

El Secretario General

INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN		VILLA DE LA OROTAVA
REVISIÓN PARCIAL PGO LA OROTAVA EN SECTOR CENTRO VALLE		
LOCALIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN: 1.2	EXP.:
	DIRECCIÓN:	
	CL Torreón 34, 38300 La Orotava	
	ÁMBITO:	
	Camino El Torreón / Autopista	
	ÁREA/SECTOR/ASENTAMIENTO:	
	Centro Valle	
	PROPIETARIO O PROMOTOR:	
	Candelaria Estévez Méndez, Carmen González Hernández, José Fernando Estévez González, Pablo Enrique Estévez González, María Concepción Estévez González, María Carmen Estévez González, María Candelaria Estévez González y María Pilar Estévez González	
	PLANEAMIENTO ANULADO	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	
Plan Parcial Centro Valle (Ordenación Incorporada al PGO)		
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:		
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO-OI)		
CALIFICACIÓN DE SUELO:		
Residencial		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:		
Ciudad Jardín		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		
Regular		
DOMINIO PÚBLICO O TITULAR:		
Candelaria Estévez Méndez		
REVISIÓN PARCIAL EN TRÁMITE	PROPUESTA REVISIÓN PARCIAL	
	CLASE DE SUELO: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	ORDENACIÓN: Ordenación Estructural	
	CAUSA DE LA DISCREPANCIA: Cambio de clase y categoría del suelo a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	OBSERVACIONES:	
	Se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) el terreno situado al norte, este y sur del ámbito del sector, derivado del cumplimiento de la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, con respecto a la afección de la Servidumbre de Protección de Carreteras.	
	El aprovechamiento correspondiente a la parte de la antigua parcela que queda fuera del sector, se compensa con la mayor edificabilidad asignada a la parcela adjudicada al mismo titular.	
FOTOGRAFÍAS:		

INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN		VILLA DE LA OROTAVA
REVISIÓN PARCIAL PGO LA OROTAVA EN SECTOR CENTRO VALLE		
LOCALIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN: 4.3	EXP.:
	DIRECCIÓN:	
	TR del Torreón 31, 38300 La Orotava	
	ÁMBITO:	
	Camino El Torreón / Autopista	
	ÁREA/SECTOR/ASENTAMIENTO:	
	Centro Valle	
	PROPIETARIO O PROMOTOR:	
	Pamarje, S.L.	
	PLANEAMIENTO ANULADO	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	
Plan Parcial Centro Valle (Ordenación Incorporada al PGO)		
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:		
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO-OI)		
CALIFICACIÓN DE SUELO:		
Equipamiento		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:		
Edificación Abierta		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		
Bueno		
DOMINIO PÚBLICO O TITULAR:		
Pamarje, S.L.		
REVISIÓN PARCIAL EN TRÁMITE	PROPUESTA REVISIÓN PARCIAL	
	CLASE DE SUELO: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	ORDENACIÓN: Ordenación Estructural	
	CAUSA DE LA DISCREPANCIA: Cambio de clase y categoría del suelo a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	OBSERVACIONES:	
	Se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) el terreno situado al norte, este y sur del ámbito del sector, derivado del cumplimiento de la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, con respecto a la afección de la Servidumbre de Protección de Carreteras.	
FOTOGRAFÍAS:		

ENTRADA

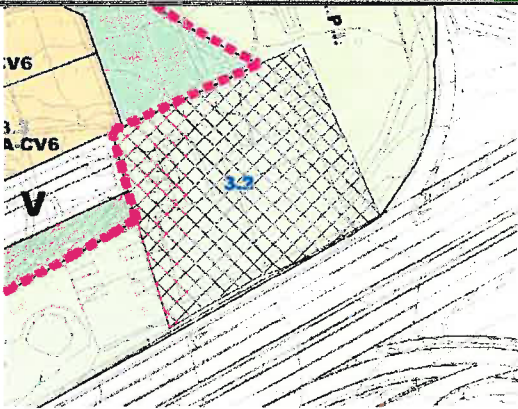
15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

29 OCT 2012

JUN 2013

13 DIC 2012

INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN		VILLA DE LA OROTAVA El Secretario	
REVISIÓN PARCIAL PGO LA OROTAVA EN SECTOR CENTRO VALLE			
LOCALIZACIÓN		IDENTIFICACIÓN: 3.2 EXP.	
		DIRECCIÓN:	
		CR TF-131 52, 38300 La Orotava	
		ÁMBITO:	
		Camino El Torreón / Autopista	
		ÁREA/SECTOR/ASENTAMIENTO:	
Centro Valle		ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
PROPIETARIO O PROMOTOR:		Cristina Lecuona Ledesma, Cristina Verónica Hernández Suárez Lecuona, Ricardo Hernández Suárez Lecuona y Sixto Hernández Suárez Lecuona	
PLANEAMIENTO ANULADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	
		Plan Parcial Centro Valle (Ordenación Incorporada al PGO)	
		CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:	
		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO-OI)	
		CALIFICACIÓN DE SUELO:	
		Residencial	
		TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:	
		Ciudad Jardín	
		ESTADO DE CONSERVACIÓN:	
		Bueno	
		DOMINIO PÚBLICO O TITULAR:	
		Ricardo Hernández Suárez González	
REVISIÓN PARCIAL EN TRÁMITE		PROPUESTA REVISIÓN PARCIAL	
		CLASE DE SUELO:	
		Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
		ORDENACIÓN:	
		Ordenación Estructural	
		CAUSA DE LA DISCREPANCIA:	
Cambio de clase y categoría del suelo a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).		OBSERVACIONES:	
		Se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) el terreno situado al norte, este y sur del ámbito del sector, derivado del cumplimiento de la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, con respecto a la afectación parcial de la Servidumbre de Protección de Carreteras.	
FOTOGRAFÍAS:			
			

29 OCT 2012

5

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

15 DIC 2012



El Secretario General

INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN		VILLA DE LA OROTAVA
REVISIÓN PARCIAL PGO LA OROTAVA EN SECTOR CENTRO VALLE		
LOCALIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN: 3.10 EXP.	
	DIRECCIÓN:	
	CR TF-131 53, 38300 La Orotava	
	ÁMBITO:	
	Camino El Torreón / Autopista	
	ÁREA/SECTOR/ASENTAMIENTO:	
	Centro Valle	
	PROPIETARIO O PROMOTOR:	
	Lusana Tenerife, S.L.	
	PLANEAMIENTO ANULADO	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	
Plan Parcial Centro Valle (Ordenación Incorporada al PGO)		
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:		
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO-OI)		
CALIFICACIÓN DE SUELO:		
Residencial		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:		
Ciudad Jardín		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		
Bueno		
DOMINIO PÚBLICO O TITULAR:		
Lusana Tenerife, S.L.		
REVISIÓN PARCIAL EN TRÁMITE		
PROPUESTA REVISIÓN PARCIAL		
	CLASE DE SUELO:	
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	ORDENACIÓN:	
	Ordenación Estructural	
	CAUSA DE LA DISCREPANCIA:	
	Cambio de clase y categoría del suelo a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	OBSERVACIONES:	
	Se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) el terreno situado al norte, este y sur del ámbito del sector, derivado del cumplimiento de la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, con respecto a la afección parcial de la Servidumbre de Protección de Carreteras.	
	FOTOGRAFÍAS:	

INVENTARIO DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN		VILLA DE LA OROTAVA
REVISIÓN PARCIAL PGO LA OROTAVA EN SECTOR CENTRO VALLE		
LOCALIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN: 3.7 EXP.	
	DIRECCIÓN:	
	CR TF-131 55, 38300 La Orotava	
	ÁMBITO:	
	Camino El Torreón / Autopista	
	ÁREA/SECTOR/ASENTAMIENTO:	
	Centro Valle	
	PROPIETARIO O PROMOTOR:	
	Andrés Rodríguez Rodríguez y María Ángeles González González	
	PLANEAMIENTO ANULADO	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:	
Plan Parcial Centro Valle (Ordenación Incorporada al PGO)		
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:		
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO-OI)		
CALIFICACIÓN DE SUELO:		
Residencial		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:		
Ciudad Jardín		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:		
Bueno		
DOMINIO PÚBLICO O TITULAR:		
Andrés Rodríguez Rodríguez y María Ángeles González González		
REVISIÓN PARCIAL EN TRÁMITE		
PROPUESTA REVISIÓN PARCIAL		
	CLASE DE SUELO:	
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	ORDENACIÓN:	
	Ordenación Estructural	
	CAUSA DE LA DISCREPANCIA:	
	Cambio de clase y categoría del suelo a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).	
	OBSERVACIONES:	
	Se clasifica y categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) el terreno situado al norte, este y sur del ámbito del sector, derivado del cumplimiento de la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, con respecto a la afección parcial de la Servidumbre de Protección de Carreteras.	
	FOTOGRAFÍAS:	

ENTRADA
15 NOV 2012
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO Nº

1

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordando la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha 13/11/12, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordando la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha 29/06/2012.

29/06/2012

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013

Juan Díaz Elías



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 13/12/2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



ANEXO 1:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR "CENTRO VALLE"

LA OROTAVA. TENERIFE
ABRIL 2012

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, reunida en sesión pública el día 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar el presente expediente en su totalidad.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de octubre de 2012. Belén Díaz Eliás

ÍNDICE

MEMORIA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Promotor
- 1.3 Superficie y situación
- 1.4 Delimitación del sector
- 1.5 Estructura de la propiedad

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA ATRIBUIDA A ESTE SECTOR

- 2.1 La condición de sector ordenado directamente por el PGO

3. MEMORIA INFORMATIVA

- 3.1 Situación
- 3.2 Relación con el resto del municipio
- 3.3 Características naturales
 - 3.3.1. Geología y geomorfología
 - 3.3.2. Topografía
 - 3.3.3. El clima
 - 3.3.4. Hidrología
 - 3.3.5. Paisaje
 - 3.3.6. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 4.1 Objetivos y criterios de ordenación urbanística

4.2 Alternativas de ordenación del sector Centro Valle

4.2.1. Alternativa 0

4.2.2. Alternativa 1

4.2.3. Alternativa 2

4.3 Zonificación y ordenación de los usos y la edificación

4.3.1. Condiciones de los usos pormenorizados

4.3.2. Calificación del suelo y parámetros urbanísticos

4.3.3. Justificación de la ubicación de las parcelas residenciales y de los espacios libres públicos

4.4 Cuadro de características de la ordenación

4.5 Edificabilidad máxima y aprovechamiento medio

4.6 Número máximo de viviendas

4.7 Espacios Libres Públicos

4.8 Dotaciones y Equipamientos

4.9 Estructura viaria

4.10 Agua potable y contraincendio

4.11 Saneamiento. Aguas pluviales y aguas residuales

4.12 Riego

4.13 Electricidad y alumbrado público

4.14 Red de telecomunicaciones

5. NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR CENTRO VALLE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 20/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Orotava, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado por unanimidad la aprobación definitiva del presente Plan.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013. Secretaria de la Comisión. Belén Díaz Elías

6. PLAN DE ETAPAS**7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL****8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

- 8.1 Coste de urbanización
- 8.2 Coste de gestión urbanística
- 8.3 Compensación por limitaciones singulares susceptibles de generar derechos indemnizatorios
- 8.4 Otros compromisos del promotor: conexión con la red viaria y con la red de pluviales

PLANOS**INFORMACIÓN**

- I.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- I.2 CLINOMÉTRICO
- I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.4.1 USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I.4.2 URBANIZACIÓN EXISTENTE. ORTOFOTO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- OP.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN
- OP.2.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
- OP.2.2.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SECCIONES TIPO 1
- OP.2.2.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SECCIONES TIPO 2
- OP.3 PROPUESTA DE TRÁFICO
- OP.4.1 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES: Ramal 1

- OP.4.2 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES: V1
- OP.4.3 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES: V3
- OP.4.4 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES: V4 y Rotonda
- OP.4.5 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES: V5A, V5B, Camino Torreón
- OP.4.6 PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES: Ramal 2
- OP.5 RED DE SANEAMIENTO
- OP.6.1 RED DE PLUVIALES
- OP.6.2 RED DE PLUVIALES
- OP.7 RED DE ABASTECIMIENTO Y CONTRAINCENDIOS
- OP.8 RED DE RIEGO
- OP.9 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- OP.10 RED DE BAJA TENSIÓN
- OP.11 RED DE MEDIA TENSIÓN
- OP.12 TELEFONÍA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. D. [Firma] de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

Santa Cruz de Tenerife, abril 2012

GIUR, S.L.

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Joaquín Soriano y Benítez de Lugo

Colg. N.º 6.548

ESTUDIO DE INGENIERIA CIVIL Y URBANISMO

Colaboradores:

F. SENANTE URBANISMO S.L.

Fernando Senante Mascareño. Abogado

MEMORIA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1.- ANTECEDENTES

A través de este expediente de Revisión Parcial del PGO de La Orotava en el Sector Centro Valle, se reordena el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General SUSO-(PG) "Centro Valle". Por tanto, atendiendo a lo señalado por el art. 32.2.B) 1) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante TRLOTENC), se procede en este Anexo a redactar la ordenación pormenorizada de dicho sector con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, incorporando la misma en el documento de Revisión Parcial del PGO.

Para el resto de los antecedentes se hace una remisión expresa al documento de Consideraciones previas de la presente Revisión Parcial.

1.2.- PROMOTOR

Actúa como promotor de este expediente el Ayuntamiento de la Villa de La Orotava.

1.3.- SUPERFICIE Y SITUACIÓN

La superficie total del SUSO-(PG) "CENTRO VALLE", es de ciento setenta y ocho mil seiscientos ochenta y siete metros cuadrados (178.687 m²s).

El Sector "Centro Valle" está localizado en el área de plataforma litoral del T.M. de la Orotava, en el triángulo de vértices: el encuentro de la Autopista TF-5 con la carretera insular TF-31 de acceso al Puerto de la Cruz; el Enlace del Ramal; y el punto de encuentro del camino del Torreón con la TF-31; y cuyos lados son las propias TF-5, la TF-31 y el camino del Torreón.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 13 de diciembre de 2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



13 DIC 2012

El Secretario General



1.4.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Los terrenos englobados en SUSO-(PG) "Centro Valle", ocupan una superficie de ciento setenta y ocho mil seiscientos ochenta y siete metros cuadrados (178.687 m²s), y cuyos linderos son:

NORTE: con el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) de la Carretera Insular TF-31.

SUR: con el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) de la Autopista TF-5.

ESTE: con el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) del Enlace de la TF-5 con la TF-31.

OESTE: con el Camino del Torreón.

1.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad proviene de la equidistribución y de las adjudicaciones realizadas en el Proyecto de Compensación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, y que es objeto del Régimen Transitorio aplicado de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Normativa de ordenación pormenorizada del PGO vigente.

No obstante, deben tenerse en cuenta las actuaciones que sobre tal estructura de la propiedad se han realizado por parte de la Junta de Compensación para facilitar el cumplimiento de los estándares legales de espacios libres públicos y dotaciones, a partir de la ordenación contenida en la presente Revisión Parcial, así como a las expropiaciones realizadas en su día y a la redelimitación practicada con el fin de dar cumplimiento a las resoluciones judiciales.

De acuerdo con todo ello, se ha elaborado un cuadro resumen comprensivo de la estructura de la propiedad de la que se parte en la actualidad. Además, se incorpora la relación de propietarios de parcelas excluidas del sector tras su redelimitación y de fincas expropiadas.

El presente documento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 13 de diciembre de 2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

29 OCT 2012

Belén Díaz Elías
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

13 DIC 2012

ENTRADA

15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1.5.1.- Cuadro resumen de la estructura de la propiedad

Nº DE PARCELA	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE (m²s)
2	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	262
3.1	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	15.445
3.3	Cristina Lecuona Ledesma, Cristina Verónica Hernández Suárez Lecuona, Ricardo Hernández Suárez Lecuona y Sixto Hernández Suárez Lecuona	Avda. de Anaga, 39, 1º - Santa Cruz de Tenerife	822
3.4	Lemy Colamaca, S.L.	C/ Fray Antonio Bermejo, 12 38430, Icod de los Vinos	654
3.5	María Luisa Mesa Fuentes	Bda. Cruz del Pino, portal 4 - 3º C. Polígono el Tejar. Puerto de la Cruz	145
	María Teresa Yánes Vega y Carmelo López Padrón, María Cristina Margarita Yánes Vega, María Ángeles Yánes Vega y Eladio Yánes Vega	Avda. Melchor Luz, Ed. Laureles- 1ºD Puerto de la Cruz	336
	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	C/ La Pintora, 1. Ed. Simón-Los Realejos	106
	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	190
3.6	Manuel León García y María Esther Machado González	C/ La Hoya, 69 - Romar Tenerife- Puerto de la Cruz	310
3.7	Andrés Rodríguez Rodríguez y María Ángeles González González	C/ La Dehesa Baja, nº5 - La Orotava	998
3.9	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	3.792
4.1	Comercial Jesuman, S.A.	C/ta. Hoya Fria, Polígono Industrial el Mayorazgo - 38010 - Sta. Cruz	2.073
4.2	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	C/ La Pintora, 1. Ed. Simón-Los Realejos	3.830
4.3	Pamarje, S.L.	Oasis del Valle - El Ramal, 35 - La Orotava	10.003
4.6	Comercial Jesuman, S.A.	C/ta. Hoya Fria, Polígono Industrial el Mayorazgo - 38010 - Sta. Cruz	12.621
4.7	Aguas del Valle de la Orotava, S.L.	Camino de Los Rechazos, s/n, La Orotava	2.627
4.8	Promociones Perez Rey S.L.	C/ Gran Tinerfe, Esquina Princesa Dácil - La Laguna	2.050
4.9	Evelio González Guardia, S.L.	C/ta. Las Cañadas, km 4,7 - La Orotava	2.369
4.10	Santiago Sánchez Mesa y María Ángeles Hernández Delgado	Camino el Torreón nº 38. La Orotava	238
	Feliciano Sánchez Hernández y María Catalina Rodríguez García		
	Milagros García Brito		
5.1	Aguas del Valle de la Orotava, S.L.	Camino de Los Rechazos, s/n, La Orotava	5.364
5.2	Evelio González Guardia, S.L.	C/ta. Las Cañadas, km 4,7 - La Orotava	3.987
5.3	Evelio González Guardia, S.L.	C/ta. Las Cañadas, km 4,7 - La Orotava	2.200
5.4	Inocencio Martínez Casañas	C/ Nicandro Glez., 39 - La Orotava	2.354
5.5	Inocencio Martínez Casañas	C/ Nicandro Glez., 39 - La Orotava	713
6.1	Manuel Hernández González y María Ángeles Padrón Hernández	C/ Tomás Zerolo, 56 - La Orotava	1.636
6.2	Ferretería Rosalesa, S.L.	Plaza de La Paz, 4. 38300, La Orotava	1.199
6.3	Ferretería Rosalesa, S.L.	Plaza de La Paz, 4. 38300, La Orotava	1.122
6.4	Tener-Reno MP S.L.	C/ Iriarte, 5 - Puerto de la Cruz	2.330
6.5	María Candelaria Lima González	C/ El Rincón, 52 - San Diego - La Orotava	612
6.6	Eustiquiano Lima González	Las Dehesas Bajas, 46 - La Orotava	881
6.7	Ferretería Rosalesa, S.L.	Plaza de La Paz, 4. 38300, La Orotava	1.503
6.8	Lorenzo Rodríguez Martín y Rosenda Alonso González	C/ Doctor Pérez nº5 2º - 12. Santa Úrsula	904

6.9	Lorenzo Rodríguez Martín y Rosenda Alonso González	C/ Doctor Pérez nº5 2º - 12. Santa Úrsula	1.210
7.1	Eustiquiano Lima González	Las Dehesas Bajas, 46 - La Orotava	1.068
7.2	Sapames S.L.	C/ San José, 7. Urb. Las Arenas - Puerto de la Cruz	1.432
7.3	Autos Logocar, S.L.	C/ta. Gral. Nº 67, Icod el Alto, Los Realejos	960
7.4	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	C/ La Pintora, 1. Ed. Simón-Los Realejos	959
7.5	Ana Pérez González	C/ Los Perales, 2 - La Orotava	1.509
	Felisa Pérez González	C/ Viera, 9 - La Orotava, 38300	
7.6	Áridos el Ramal, S.L.	C/ Jurista Martín Bucaylle nº 37. La Orotava	1.650
7.7	Vande River, S.L.	Avda. Colón, 14 - Ed. Bélgica - Puerto de la Cruz-38400	1.118
7.8	Vande River, S.L.	Avda. Colón, 14 - Ed. Bélgica - Puerto de la Cruz-38400	4.096
7.9	Jose Zdenko Kuznar Hegedic y Britt Kuznar	Camino el Torreón nº 51. Los Rechazos. La Orotava	1.206
8.1	Comercial Jesuman, S.A.	C/ta. Hoya Fria, Polígono Industrial el Mayorazgo - 38010 - Sta. Cruz	7.390
8.2	Servicios Ecológicos de Tenerife, S.L.	C/ Don Indolencio, 10 - La Vera - La Orotava	437
9.1	Jufepa, S.L.	C/ Los Laureles, 1 - 38410 - Los Realejos	3.953
9.2	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	C/ La Pintora, 1. Ed. Simón-Los Realejos	10.400
9.3	Caja General de Ahorros de Canarias	Plaza del Patriotismo s/n, 38002 Santa Cruz de Tfe.	3.307
9.4	Kristien Anna Maria Vandeputte Feryn	C/ Viera, 12 - La Orotava	1.070
9.5	Agaath Fennechina Warringa	Las Dehesas Bajas, 58 - La Orotava	686
9.6	Clement Marias Alexas Postmus y Carmela Mastrojanni	C/ Dehesa Baja, 59 - La Orotava	508
9.7	Ingrid Deurloo	C/ Dehesa Baja, 64 - La Orotava	1.234
9.8	Rosendo, Brígida, Eleuterio, Policarpo, Basilio, Delfina, Juana, Antonia, Andrés y María Luisa Luis Trujillo	C/ La Dehesa Baja, 61- 3º Casa Izda - La Orotava	428
9.9	Ingrid Deurloo	C/ Dehesa Baja, 64 - La Orotava	808
9.10	Milagros Beatriz Funes Martínez	C/ Ángel Romero, nº 9 - 2º -1º. S/C de Tenerife	459
9.12	Manuel Melián Escobar	Urb. Tajinaste, C/ Los Robles, 9, Puerto de la Cruz	828
9.13	Pedro Javier Afonso Trujillo y María Macarena González Pacheco	C/ta. Gral. C/ Planta Vieja, 136 - La Orotava	803
9.14	Servicios Ecológicos de Tenerife, S.L.	C/ Don Indolencio, 10 - La Vera - La Orotava	622
9.15	Jose Francisco López González y María Díaz Martín	Camino el Torreón, nº 44. La Orotava	912
9.16	Jose Francisco López González y María Díaz Martín	Camino el Torreón, nº 44. La Orotava	862
9.17	Mayira, S.L.	C/ Alcalde J Emilio García Gómez, 5-B-Oficina 10 - Sta Cruz	3.323
9.18	Caja General de Ahorros de Canarias	Plaza del Patriotismo s/n, 38002 Santa Cruz de Tfe.	2.336
9.19	Lázaro Pérez e Hijos, S.L.	C/ta. Valle de Guerra, 63 - La Laguna, 38270	2.047
9.20	Jose Francisco López González y María Díaz Martín	Camino el Torreón, nº 44. La Orotava	3.872
9.21	Pegrutrans, S.L.	C/ta. Gral. C/ Olanta Vieja, 136 - La Orotava	2.762
9.22	Manuel Martín Suárez	C/ Casa Azul, 21 - Las Arenas - La Orotava	230
9.23	Hortensia García Pérez y Francisco Martín Reyes, Concepción García Pérez y Maximino García Pérez	Dehesa Baja, 63 - La Orotava	263
10.1	Sagrera Canarias, S.A.	C/ Rufino, 9, 38320, La Cuesta. La Laguna	1.564
10.2	Sagrera Canarias, S.A.	C/ Rufino, 9, 38320, La Cuesta. La Laguna	1.480
10.3	Sagrera Canarias, S.A.	C/ Rufino, 9, 38320, La Cuesta. La Laguna	1.725
10.4	Isidoro Rodríguez García y Candelaria Hernández González	Las Dehesas Bajas, 46 - La Orotava	1.030
10.5	Isidoro Rodríguez García y Candelaria Hernández González	Las Dehesas Bajas, 46 - La Orotava	1.529
10.6	Caja General de Ahorros de Canarias	Plaza del Patriotismo s/n, 38002 Santa Cruz de Tfe.	1.836
10.7	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n, 38300, La Orotava	1.000

1.5.2.-Relación de Propietarios de parcelas excluidas del sector

Los propietarios de parcelas excluidas del sector tras su redelimitación son los siguientes:

Nº DE PARCELA	PROPIETARIO	DOMICILIO	SUPERFICIE (m²s)
1.1	Candelaria Estévez Méndez, Carmen González Hernández, José Fernando Estévez González, Pablo Enrique Estévez González, María Concepción Estévez González, María Carmen Estévez González, María Candelaria Estévez González y María Pilar Estévez González	C/ El Ramal, 18 - La Orotava	474
1.2	Candelaria Estévez Méndez, Carmen González Hernández, José Fernando Estévez González, Pablo Enrique Estévez González, María Concepción Estévez González, María Carmen Estévez González, María Candelaria Estévez González y María Pilar Estévez González	C/ El Ramal, 18 - La Orotava	992
1.3	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	527
3.2	Cristina Lecuona Ledesma, Cristina Verónica Hernández Suárez Lecuona, Ricardo Hernández Suárez Lecuona y Sixto Hernández Suárez Lecuona	Avda. de Anaga, 39, 1º - Santa Cruz de Tenerife	2.312
3.8	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n, 38300, La Orotava	448
3.10	Lusana Tenerife, S.L.	Ctra. Del Botánico, Las Dehesas Bajas, Restaurante Lucas - La Orotava	1.287
4.4	Manuel Pérez González y María Carmen Méndez Sálamo	C/ Dehesa Baja, 34 - La Orotava Callejón La Ratona, La Dehesa Baja, La Orotava	665
4.5	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	1.370
9.11	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	848
11	Ayuntamiento de La Orotava	Plaza del Ayuntamiento s/n 38300, La Orotava	1.919

1.5.3- Relación de interesados no propietarios

Los interesados no propietarios de parcelas incluidas en el sector son los siguientes:

Nº DE PARCELA	PROPIETARIO DE LA PARCELA	INTERESADO	DOMICILIO	OBSERVACIONES
3.2	Cristina Lecuona Ledesma, Cristina Verónica Hernández Suárez Lecuona, Ricardo Hernández Suárez Lecuona y Sixto Hernández Suárez Lecuona	Juan Antonio Pérez Giralda (USUFRUCTO)	Tacoronte	USUFRUCTO: Inscripción: 2º, Tomo: 1385, Libro: 459, Folio: 107, Fecha: 11/06/2002. No se aprueba por documento con el original se encuentra conforme.
3.3	Cristina Lecuona Ledesma, Cristina Verónica Hernández Suárez Lecuona, Ricardo Hernández Suárez Lecuona y Sixto Hernández Suárez Lecuona	Carlos González Pedregal (USUFRUCTO)	La Orotava	USUFRUCTO: Inscripción: 2º, Tomo: 1385, Libro: 459, Folio: 110, Fecha: 09/06/03
3.6	Manuel León García y María Esther Machado González	BARCLAYS BANK S.A.	Pz. Weyler, 8 - 38003 Santa Cruz de Tenerife	Hipoteca a favor de BARCLAYS BANK SOCIEDAD ANÓNIMA ESPAÑOLA. Fecha de Inscripción: 17/06/2002
3.10	Lusana Tenerife, S.L.	CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS	Avenida El Mayorazgo De Franchy, 15, 38300 La Orotava (Tenerife) - 922 336 551	Hipoteca a favor de CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS. Fecha de Inscripción: 17/06/2002 Hipoteca a favor de CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS. Fecha de Inscripción: 08/10/2009
4.2	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	BANKINTER, S.A.	C/ Valentin Sanz, 16 38002 Santa Cruz de Tenerife Tenerife	Hipoteca a favor de BANKINTER, S.A. Fecha de Inscripción: 16/10/2008 Hipoteca a favor de BANKINTER, S.A. Fecha de Inscripción: 07/08/2009
4.3	Pamarje, S.L.	BANCA MARCH, S.A.	C/ El Calvario, 38 38300 - La Orotava	Hipoteca a favor de BANCA MARCH, S.A. Fecha de Inscripción: 27/09/2004
4.4	Manuel Pérez González y María Carmen Méndez Sálamo	CAJA GENERAL AHORROS DE CANARIAS	Avenida El Mayorazgo De Franchy, 15, 38300 La Orotava (Tenerife) - 922 336 551	Hipoteca a favor de CAJA GENERAL AHORROS DE CANARIAS. Fecha de Inscripción: 04/11/1997 Hipoteca a favor de CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS. Fecha de Inscripción: 05/03/2001
4.7	Aguas del Valle de la Orotava, S.L.	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Pz. de La Constitución 4-5 38300, La Orotava	Hipoteca a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. Fecha de Inscripción: 06/09/2004
5.1	Aguas del Valle de la Orotava, S.L.	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Pz. de La Constitución 4-5 38300, La Orotava	Hipoteca a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. Fecha de Inscripción: 19/10/2007
6.4	Tener-Reno MP S.L.	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Pz. de La Constitución 4-5 38300, La Orotava	Hipoteca a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. Fecha de Inscripción: 01/08/2006



El Secretario General

29 OCT 2012

6.7	Ferretería Rosalesa, S.L.	BANCA MARCH, S.A.	C/ El Calvario, 38 38300 – La Orotava	Hipoteca a favor de BANCA MARCH, S.A. Fecha de Inscripción: 16/06/2004
7.2	Sapames S.L.	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Pz. de La Constitución 4-5 38300, La Orotava	Hipoteca a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. Fecha de Inscripción: 16/05/2005
7.4	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	BANKINTER, S.A.	C/ Valentin Sanz, 16 38002 Santa Cruz de Tenerife Tenerife	Hipoteca a favor de BANKINTER, S.A. Fecha de Inscripción: 16/10/2008 Hipoteca a favor de BANKINTER, S.A. Fecha de Inscripción: 07/08/2009
7.6	Áridos el Ramal, S.L.	BANCO URQUIJO UNIÓN, S.A.	C/ Almagro, 28, 28010 Madrid	Hipoteca a favor de BANCO URQUIJO UNIÓN, S.A. Fecha de Inscripción: 17/06/2002
9.1	Jufepa, S.L.	BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.	C/ El Calvario, 29 - C.P. 38440 – La Orotava	Hipoteca a favor de BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. Fecha de Inscripción: 25/02/2004 Hipoteca a favor de BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. Fecha de Inscripción: 26/06/2009
9.2	Junta de Compensación Plan Parcial Centro Valle	BANKINTER, S.A.	C/ Valentin Sanz, 16 38002 Santa Cruz de Tenerife Tenerife	Hipoteca a favor de BANKINTER, S.A. Fecha de Inscripción: 16/10/2008 Hipoteca a favor de BANKINTER, S.A. Fecha de Inscripción: 07/08/2009
9.6	Clement Marias Alexas Postmus y Carmela Mastrojanni	BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO	Avda. Dtor. Emilio Luque, 42 - C.P. – La Orotava	Una hipoteca a favor de BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO. Fecha de Inscripción: 28/09/1998
9.19	Lázaro Pérez e Hijos, S.L.	CAJA GENERAL AHORROS DE CANARIAS	Avenida El Mayorazgo De Franchy, 15, 38300 La Orotava (Tenerife) - 922 336 551	Hipoteca a favor de CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS. Fecha de Inscripción: 26/05/2006
9.21	Pegrutrans, S.L.	CAJA GENERAL AHORROS DE CANARIAS	Avenida El Mayorazgo De Franchy, 15, 38300 La Orotava (Tenerife) - 922 336 551	Hipoteca a favor de CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS. Fecha de Inscripción: 24/05/2005
9.22	Manuel Martín Suárez	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	Pz. de La Constitución 4-5 38300, La Orotava	Hipoteca a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. Fecha de Inscripción: 09/01/2007

1.5.4.- Fincas expropiadas con motivo de las obras del “Desdoblamiento con variante de la Carretera C-820 de Santa Cruz de Tenerife a Guía de Isora por el norte, P.K. 32,900 al 39,300. Prolongación de la Autopista TF-5. Tramo: La Orotava – Los Realejos” y “Nuevo acceso al Puerto de la Cruz por el Este”.

Se adjunta, a continuación, informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes - Secretaria Territorial de Santa Cruz de Tenerife – Expropiaciones, con listado de afectados y planos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de fecha 13/11/2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de 29 de octubre de 2012, ha acordado la siguiente resolución:

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013



Secretaría de la Comisión Belén Díaz Elías



Gobierno
de Canarias

Consejería de Obras Públicas
y Transportes
Secretaría General Técnica

REGISTRO GENERAL

Fecha: 11/12/09
SALIDA
Número: 79952
COPT: 5965 Hora: 10:53

GIUR, S.L.
D. Joaquín Soriano y Benítez de Lugo
C/ Fomento, n° 7 – Ofic. 10
38003 – Santa Cruz de Tenerife

En relación con su escrito de fecha 16 de septiembre de 2009, solicitando informe en relación a las expropiaciones efectuadas en el Sector Centro Valle en el término municipal de la Orotava, se adjunta anexo donde se incluye la relación de las fincas expropiadas con motivo de las obras del "Desdoblamiento con variante de la Carretera C-820 de Santa Cruz de Tenerife a Guía de Isora por el norte, P.K. 32,900 al 39,300. Prolongación de la Autopista TF-5. Tramo: La Orotava – Los Realejos" y "Nuevo acceso al Puerto de la Cruz por el Este", a los efectos oportunos.



Juan Manuel Hernández García
Jefe de Asuntos Generales

Santa Cruz de Tenerife, 11 de diciembre de 2009

Avenida de Anaga, nº 35
Edificio de Usos Múltiples I, Planta 9ª
38071 Santa Cruz de Tenerife.
922475830 922475888 (Fax)

Profesor Agustín Mieres Cardo, nº 22
Edificio de Usos Múltiples I, Planta 9ª
35071 Las Palmas de Gran Canaria
92830830001 928307020 (Fax)

ANEXO

ENTRADA
15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

"DESDOBLAMIENTO CON VARIANTE DE LA CARRETERA C-820 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE A GUÍA DE ISORA POR EL NORTE, P.K. 32,900 AL 39,900, PROLONGACIÓN DE LA AUTOPISTA TF-5. TRAMO: LA OROTAVA – LOS REALEJOS"

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el órgano competente de fecha 13/12/2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	CONSERVACIONES
21	KRISTEN VANDEPUTTE	408 m² de plantanera	SI	
22	CANDELARIA LIMA GONZALEZ	435 m² de plantanera	SI	
23	MANUEL HERNANDEZ GONZALEZ	580 m² de plantanera	SI	
24	JUAN MANUEL GUARDIA MORALES	822 m² de plantanera	SI	
29	LORENZO RODRIGUEZ MARTIN HDROS.	478 m² de plantanera	SI	
30	JUAN GUARDIA MORALES	764 m² de plantanera	SI	
31	BANANERA EL GUANCHE S.A.	580 m² de plantanera	SI	
32	BANANERA EL GUANCHE S.A.	508 m² de plantanera	SI	
33	DIEGO VEGA ROCHA	294 m² de terreno urbano	NO	
39	DIEGO VEGA ROCHA	830 m² de terreno urbano	NO	
40	DESCONOCIDO	684 m² de terreno urbano	NO	
41	PEDRO MACHADO MARTIN	713 m² de terreno urbano	SI	

2
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en su sesión de 17 de octubre de 2012, ha acordado
aprobar definitivamente el presente documento.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de octubre de 2012. Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Elias



GIUR S.L.

FINCA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	OBSERVACIONES
42	MARIA LUISA ZARATE FERNÁNDEZ	737 m ² de terreno urbano	SI	
43	JESUMAN S.A.	736 m ² de platanera	SI	
44	LEONARDO PEREZ DELGADO	928 m ² de terreno, 1 garaje y 1 estanque	SI	
45	HDROS. MANUEL PEREZ HERNANDEZ	648 m ² de terreno	SI	
46	FRANCISCO REINA CASTRO	535 m ² de terreno	SI	
47	CANDELARIA Y JOSE ESTEVEZ MENDEZ	1.190 m ² de platanera y 1 arquilla	SI	
56	FUNDACIÓN SAN ISIDRO LABRADOR	4.482 m ² de platanera	SI	
67	FUNDACIÓN SAN ISIDRO LABRADOR	5.620 m ² de platanera	SI	
71	SOFIA ESCALERA MARTÍN, JOSÉ ÁNGEL Y VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ ESCALERA	1.184 m ² de terreno rústico y 28,97 m ² de edificación	SI	
72	MARIA ELENA SALAZAR ASCANTO	6.390 m ² de platanera	SI	
204	ENRIQUE ASCANIO CARPENTER	537 m ² de platanera	SI	
205	RAFAEL Y CONCEPCIÓN SUÁREZ SEGURA	6.808 m ² de platanera		Revertida al propietario
206	MARIA LUISA ZARATE FERNÁNDEZ	1.114 m ² de platanera	SI	
207	MARIA LUISA ZARATE FERNÁNDEZ	2.946 m ² de platanera	SI	

3

FINCA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	OBSERVACIONES
208	MARÍA LOURDES ZÁRATE MACHADO	3.264 m ² de platanera	SI	
209	JOSÉ ZDENCO KUZNAR Y BRITT KUZNAR	500 m ² de terreno urbano, 535 m ² de terreno rústico, 22,70 m ² garaje y 17,50 m ² de cuarto de aperos	No	
210	ORLANDO DORTA DELGADO	1.687 m ² de terreno rústico, 16,32 m ² cuarto de aperos y 118 m ² de vivienda	No	
211	JESUS LIMA GONZÁLEZ	297 m ² de terreno, 17,60 m ² del cuarto trosero y 2 viviendas de 121 m ² y 93 m ²	SI	
212	FAUSTINO LIMA MARTÍN	184 m ² de platanera	NO	
214	ROGELIO LIMA MÉNDEZ	290 m ² de platanera	SI	
215	M. CONCEPCION ESTEVEZ MÉNDEZ	197 m ² de platanera	SI	
216	ROGELIO LIMA MÉNDEZ	374 m ² de platanera	SI	
217	SIXTO CORREA LIMA	598 m ² de platanera	NO	
218	CARMEN GARCÍA DELGADO	546 m ² de platanera y 1 edificación de 125 m ²	SI	
218/A	EUGENIO HERNÁNDEZ PELAYO	88 m ² de platanera	NO	
224	ANTONIO RODRÍGUEZ GARCÍA	308 m ² de terreno urbano	NO	
225	DANIEL GARCÍA PÉREZ	783 m ² de terreno urbano	NO	

ENTRADA
15 NOV 2012
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento ha sido aprobado por de fecha 13/11/2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por medio de la SECRETARÍA de la Comisión, propone exponer en sesión pública:

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013
Secretaría de la Comisión
Belén Díaz Elías

9

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	OBSERVACIONES
226	BANANERA EL GUANCHE S.A.	440 m ² de terreno urbano	NO	
226/A	AURELIO SANTOS LUIS	342 m ² de terreno urbano	NO	
227	DIEGO VEGA ROCHA	1.349 m ² de terreno urbano	NO	
227/A	ADOLFO PEDRO Y PEDRO ÁLVAREZ RAMAS	1.670 m ² de terreno urbano, 1 estanque y vivienda de 2 plantas	SI	
228	JOSÉ FRANCISCO LÓPEZ GÓNZALEZ	2.294 m ² de platanera, 430 m ² de construcción de vivienda	NO	
229	ADRIANA Y ELENA SUÁREZ DE LA GUARDIA	1.084 m ² de terreno urbano	NO	

"NUEVO ACCESO AL PUERTO DE LA CRUZ POR EL ESTE"

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	OBSERVACIONES
11	HDROS. CASIANO GARCÍA FEO	2.042 m ² de platanera		Firmado mutuo acuerdo, no hay recibo

5

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	OBSERVACIONES
15	MARÍA LUGO MÉNDEZ	1.825 m ² de platanera	SI	
16	LAURA SALAZAR Y BENITEZ DE LUGO	8.579 m ² de platanera y 4.900 m ² de erial	SI	
19	HDROS. CORINA FERNANDEZ CULLEN	451 m ² de platanera		
20	HDROS. JESÚS FRANCO	221 m ² de platanera	NO	
21	ADOLFO ÁLVAREZ RAMOS	549 m ² de platanera y 55 m ² de camino	SI	
24	CANDELARIA PÉREZ ÁLVAREZ	30 m ² de terreno	SI	
25	AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA	116 m ² de camino	SI	
26	HDROS. FRANCISCO LUÁREZ ÁLVAREZ	135 m ² de platanera	SI	
29	CARMEN MARTÍNEZ CASAÑA	15 m ² de platanera	NO	
32	ELENA SUÁREZ DE LA GUARDIA Y ALFONSO	42 m ² de platanera y 33 m ² de pista	SI	
35	MILAGROS MARTÍNEZ CASAÑAS	290 m ² de erial y 33 m ² de pista	SI	
36	DANIEL GARCÍA AFONSO	288 m ² de platanera	SI	
36	HDROS. FELIPE TRUJILLO REGALADO	200 m ² de erial	SI	
37	HDROS. ISIDRO FUENTES PERDIGÓN	1.148 m ² de platanera	SI	
38	MIGUEL HERRERO GONZÁLEZ	412 m ² de platanera	SI	

ENTRADA
15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento firmado en su totalidad por el Sr. Secretario General, y confrontado este documento con el original, se encuentra conforme.
recibo
13 DIC 2012



El Secretario General

6

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Orotava, en su sesión de 17 de junio de 2012, aprobó la presente
ordenación provisional de la zona de Orotava.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2012
Belén Díaz Elías

10

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PAGADA	OBSERVACIONES
39	HDROS. EUTQUIANO LIMAS MARTÍN	40 m ² de camino y 264 m ² de plantanera	SI	
41	HDROS. FERNANDO FUENTES SALAZAR	837 m ² de plantanera y 33 m ² de camino	SI	
43	HDROS. LUZ MONJE GUZMÁN	241 m ² de plantanera	SI	
47	ANNA AMANDA VEHNIAINEN	445 m ² de plantanera	NO	
49	FEDERICO BLASENDORFF	477 m ² de plantanera	SI	
64	ISABEL Y MERCEDES ZEROLO DAVIDSON	1 500 m ² de plantanera	SI	
65	HDROS. MANUEL HERNÁNDEZ SUÁREZ	890 m ² de plantanera	SI	
70	MANUEL MELIÁN ESCOBAR	106 m ² de plantanera	NO	
71	HDROS. LUZ MONJE GUZMÁN	90 m ² de plantanera	SI	
75	HERMINIA Y JULIAN MARTÍN SUÁREZ	150 m ² de terreno	SI	
76	HDROS. FERNANDO FUENTES SALAZAR	60 m ² de terreno	SI	
77	KARL LAUWERS	810 m ² de plantanera		Firmado mutuo acuerdo, no hay recibo



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de fecha 13 DIC 2012 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

[Handwritten signature]

29 OCT 2012

ENTRADA

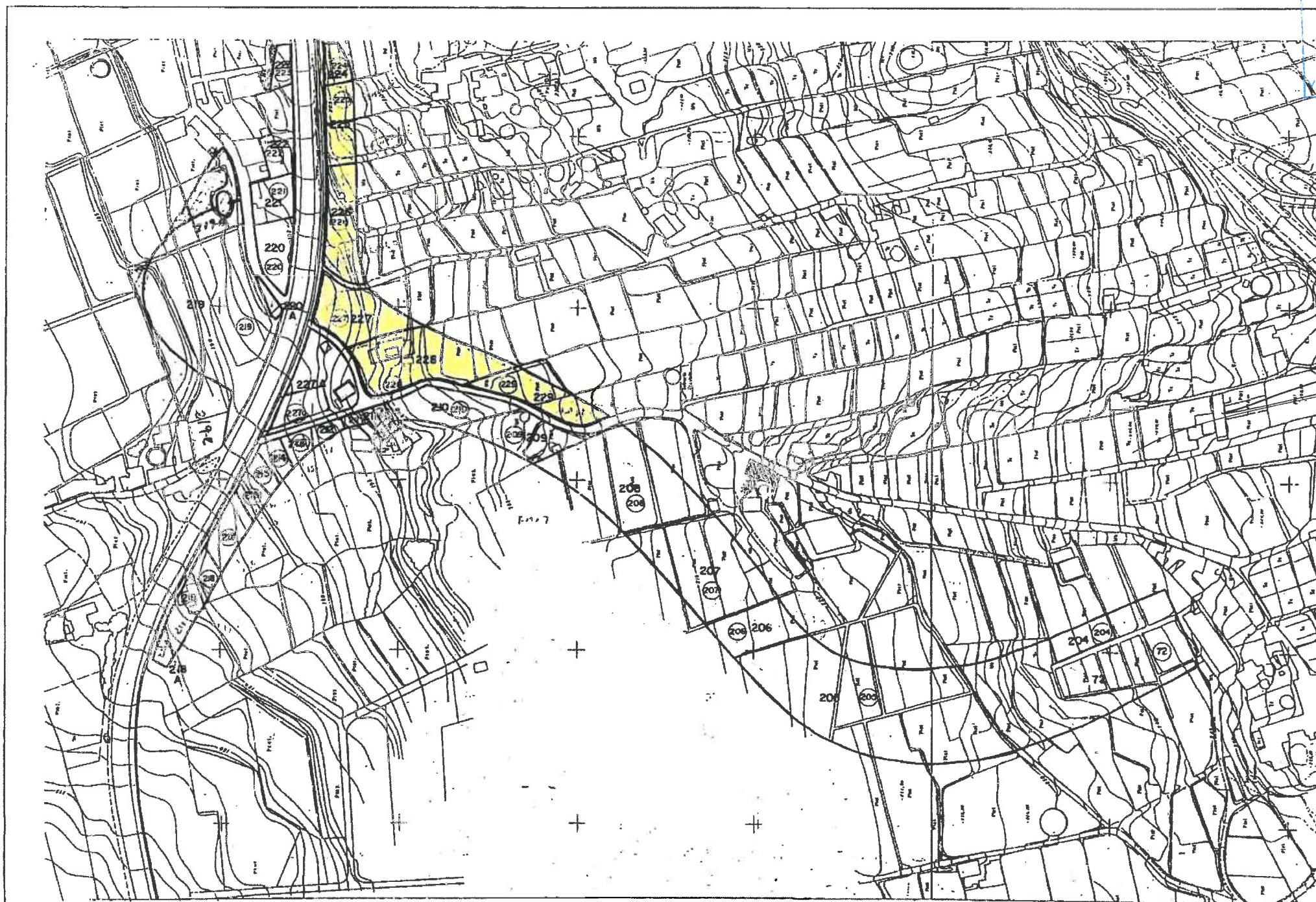
15 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en fecha 13 de diciembre de 2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

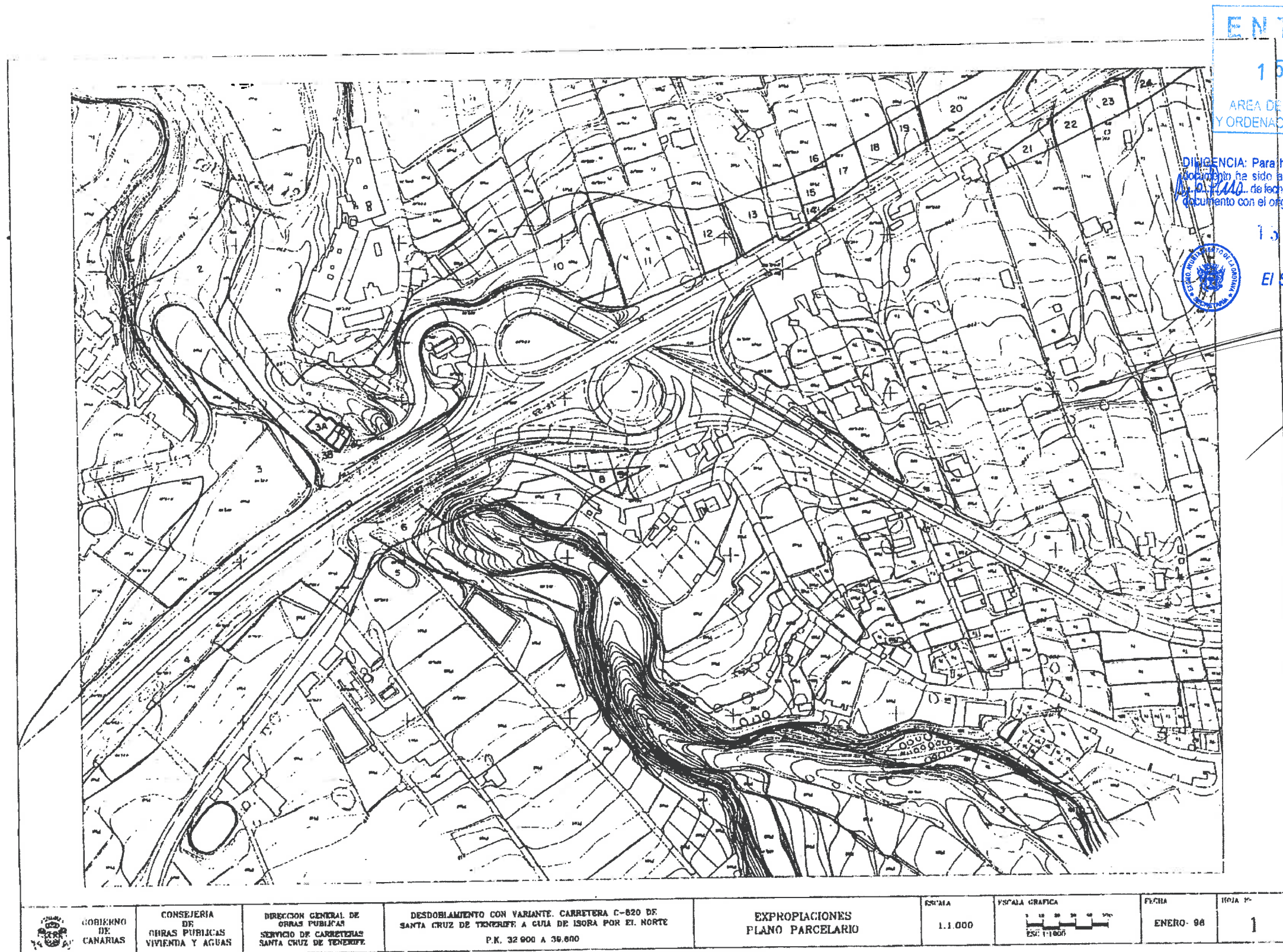


GOBIERNO DE CANARIAS	CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS VIVIENDA Y AGUAS	DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS SERVICIO DE CARRETERAS SANTA CRUZ DE TENERIFE	DESDOBLAMIENTO CON VARIANTE. CARRETERA C-820 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE A GUÍA DE ISORA POR EL NORTE P.K. 32.800 A 38.600	EXPROPIACIONES PLANO PARCELARIO	ESCALA: 1:1.000	ESCALA GRÁFICA: 0 10 20 30 40 50 metros ESC. 1:1.000	FECHA: ENERO-96	FOLIO Nº: 21
-----------------------------	--	--	---	--	------------------------	---	------------------------	---------------------

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente ha aprobado la presente ORDENACIÓN DEFINITIVA de parcelas, en sesión de fecha 12/3/2013.

29 OCT 2012

12/3/2013



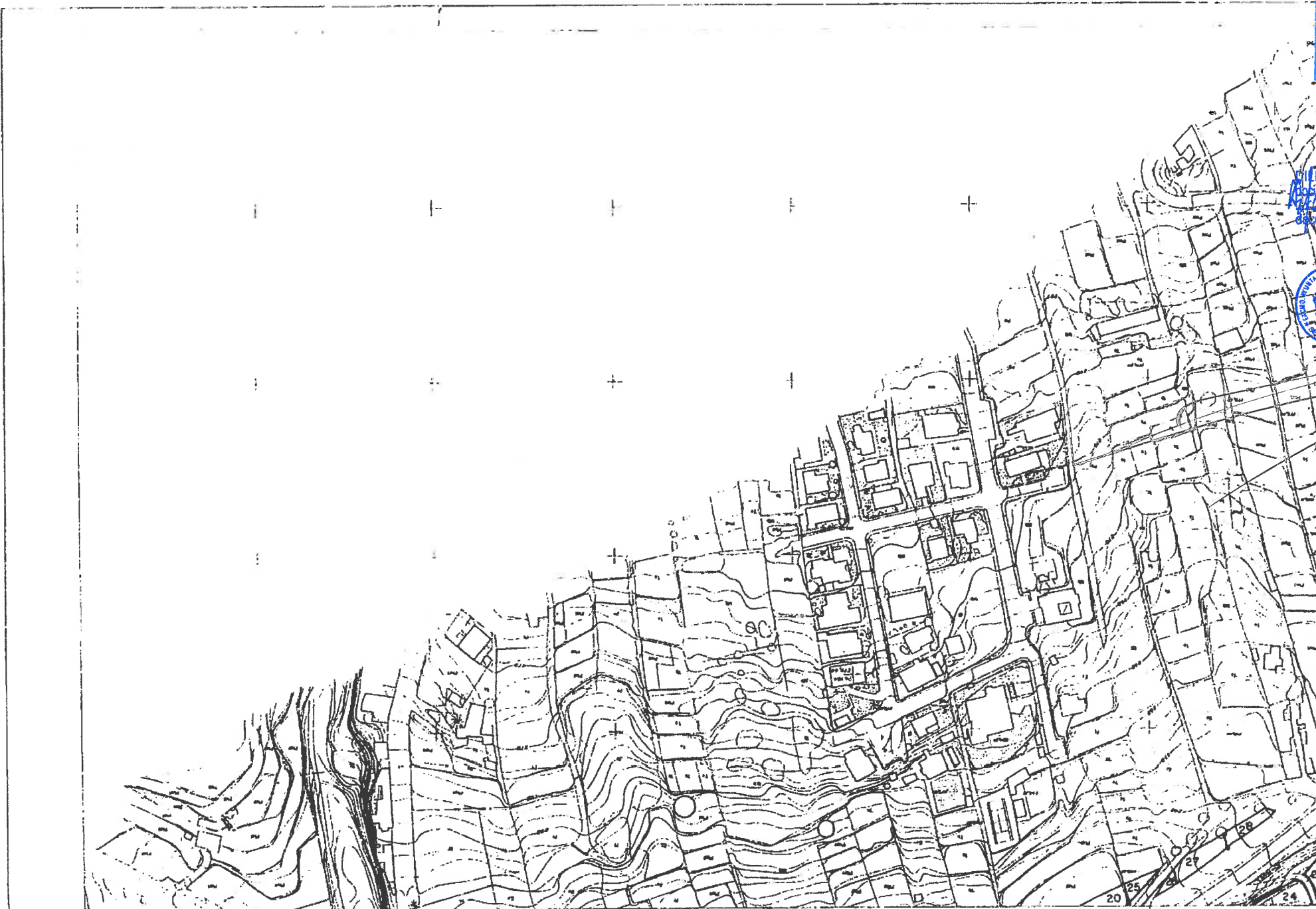
ENTRADA
15 NOV 2012
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Comité de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Carretera, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



	GOBIERNO DE CANARIAS	CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS VIVIENDA Y AGUAS	DIRECCION GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS SERVICIO DE CARRETERAS SANTA CRUZ DE TENERIFE	DESDOBLAMIENTO CON VARIANTE. CARRETERA C-820 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE A GUÍA DE ISORA POR EL NORTE. P.K. 32.900 A 39.800	EXPROPIACIONES PLANO PARCELARIO	ESCALA 1:1.000	ESCALA GRAFICA 0 10 20 30 40 50 metros ESC 1:1000	FOLIO ENERO-90	FOLIO 2
--	----------------------	---	---	---	---------------------------------	----------------	---	----------------	---------

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Carretera, aprobó la ORDENACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha

19 OCT 2012
14 JUN 2013
Secretaría de la Comisión
Belen Dico. Elias

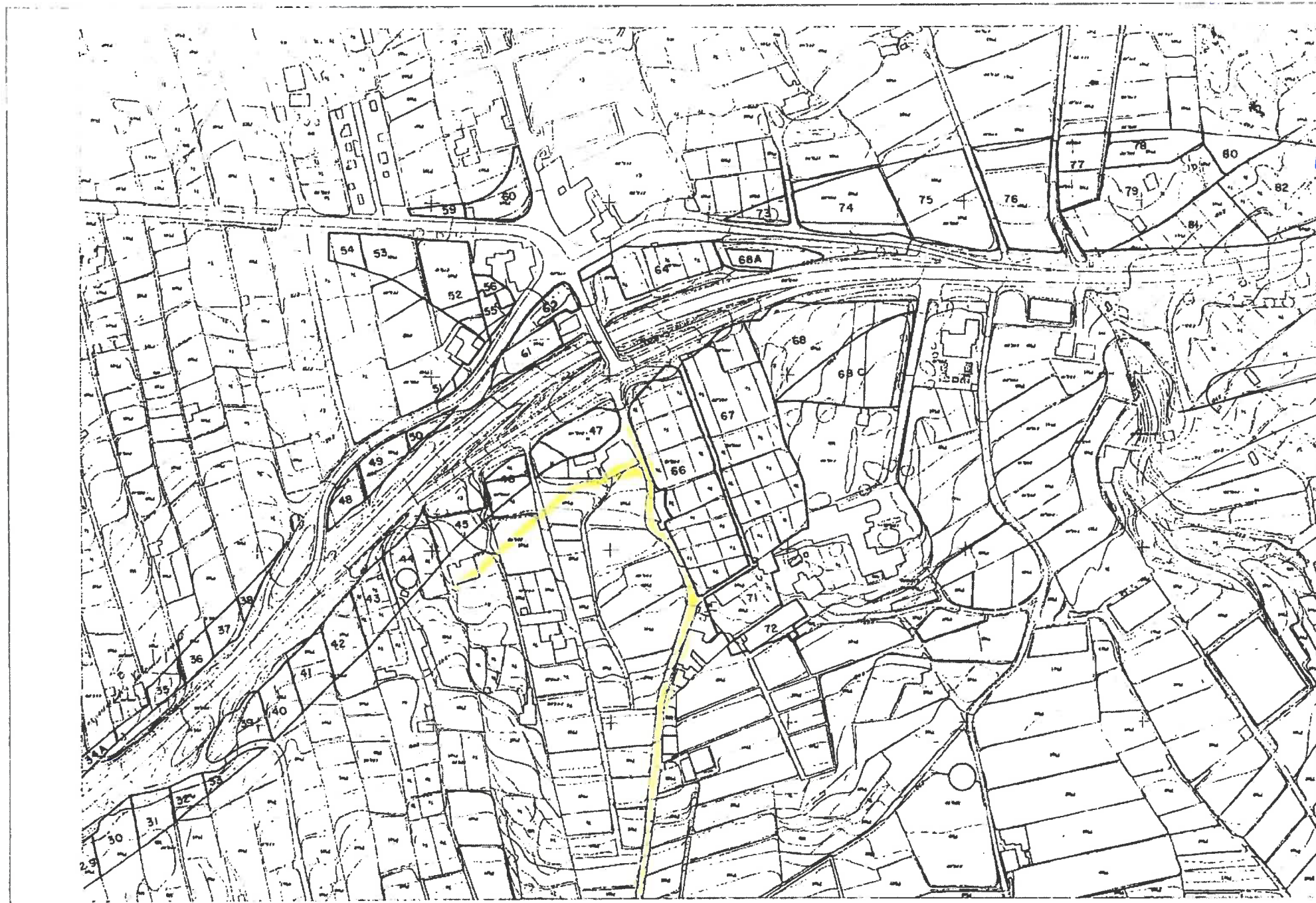
ENTRADA
15 NOV 2012
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *M. B. Ruiz* de fecha *23/11/12* y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

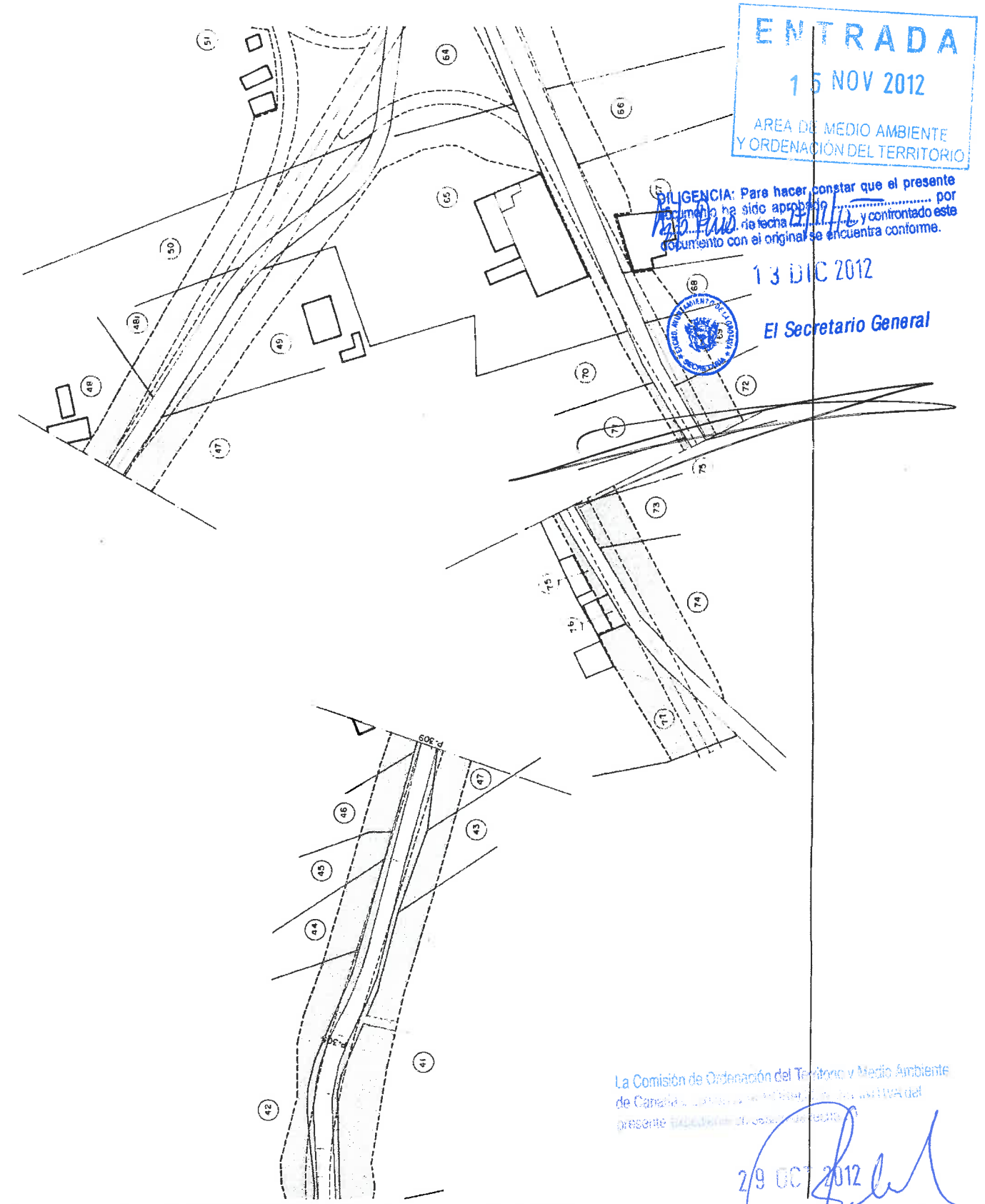
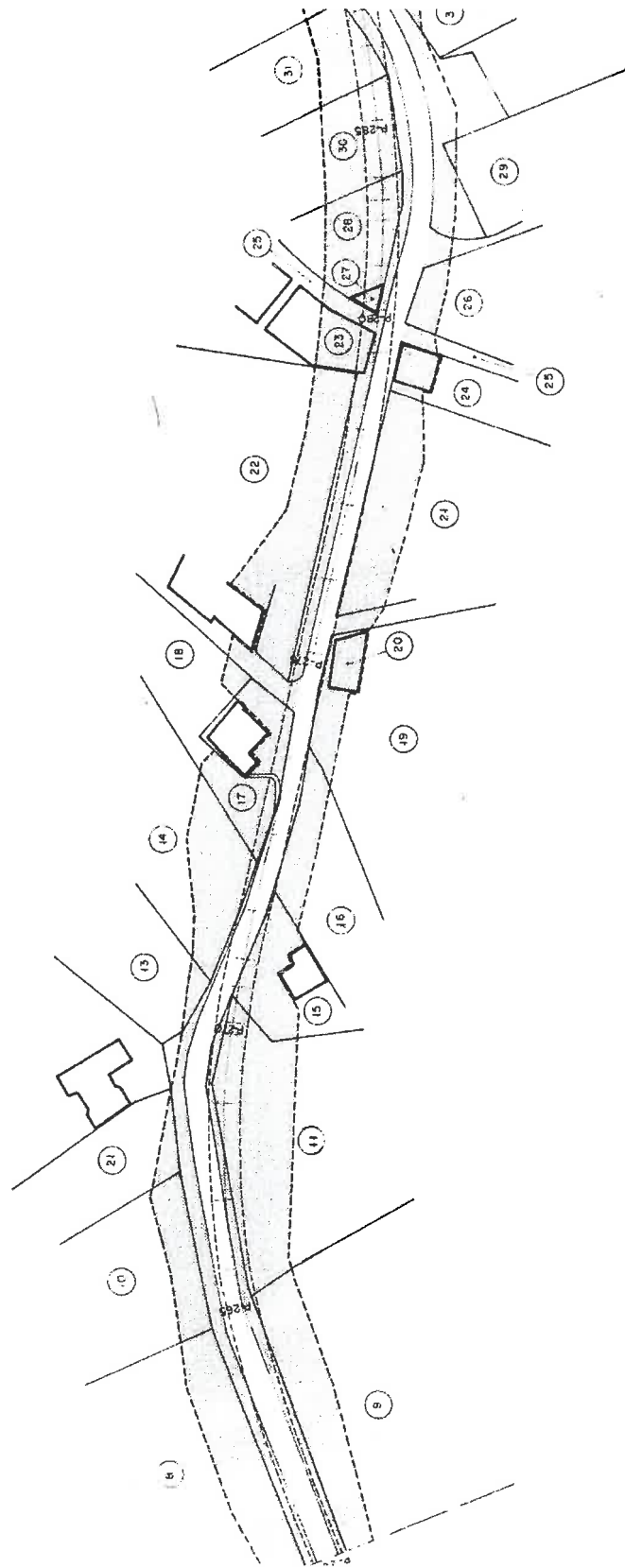


GOBIERNO DE CANARIAS	CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS VIVIENDA Y AGUAS	DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS SERVICIO DE CARRETERAS SANTA CRUZ DE TENERIFE	DESDOBLAMIENTO CON VARIANTE. CARRETERA C-820 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE A CULA DE ISORA POR EL NORTE P.K. 32.900 A 39.600	EXPROPIACIONES PLANO PARCELARIO	ESCALA 1:1.000	ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50 Metros	FECHA ENERO-96	HOJA 3
-----------------------------	--	--	---	--	-----------------------	--	-----------------------	---------------

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de fecha 17 de octubre de 2012, ha acordado la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente documento.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de octubre de 2012. La Secretaría de la Comisión Belén Cruz Elias



ENTRADA
15 NOV 2012
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en fecha 13 de Diciembre de 2012, y con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

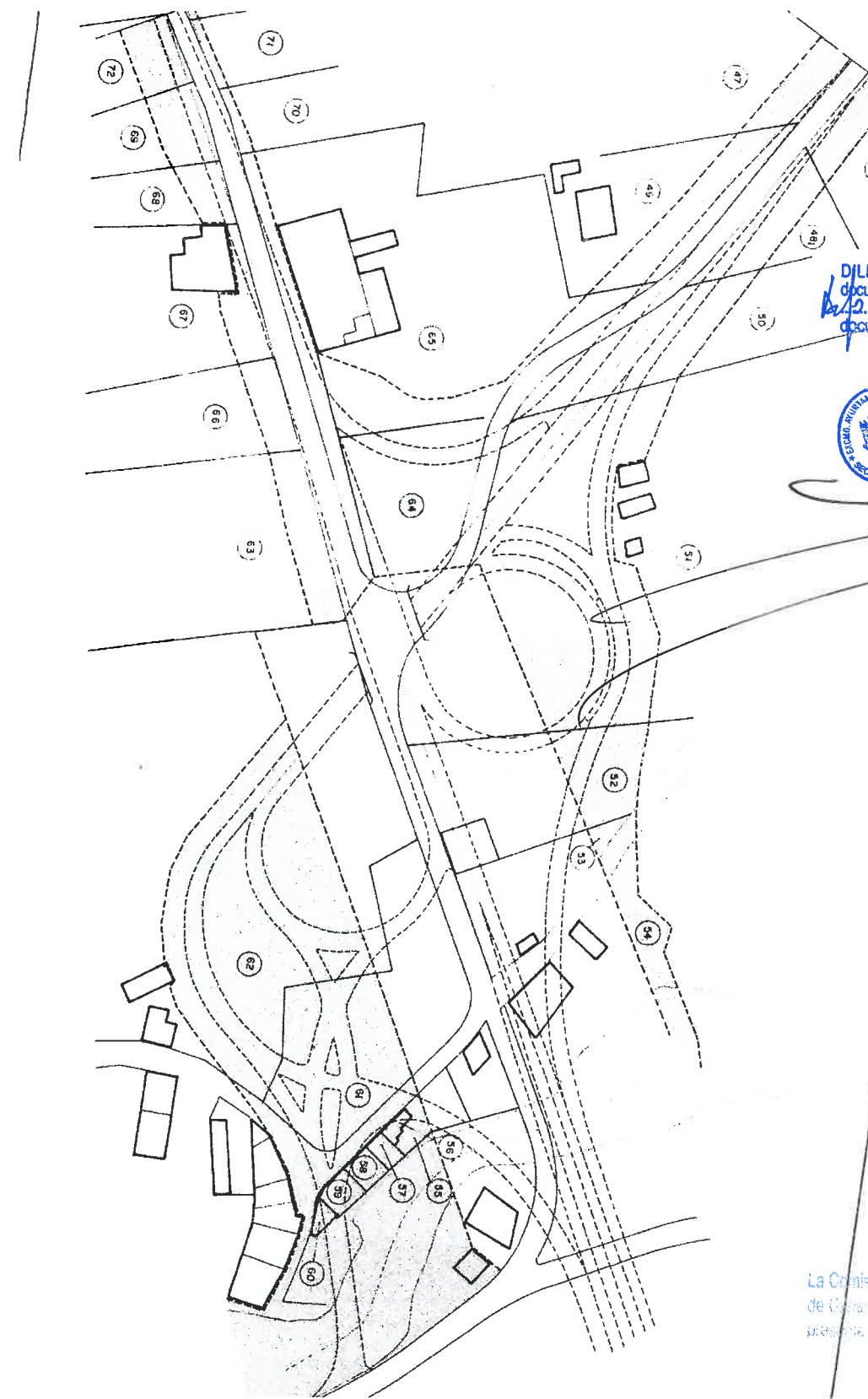
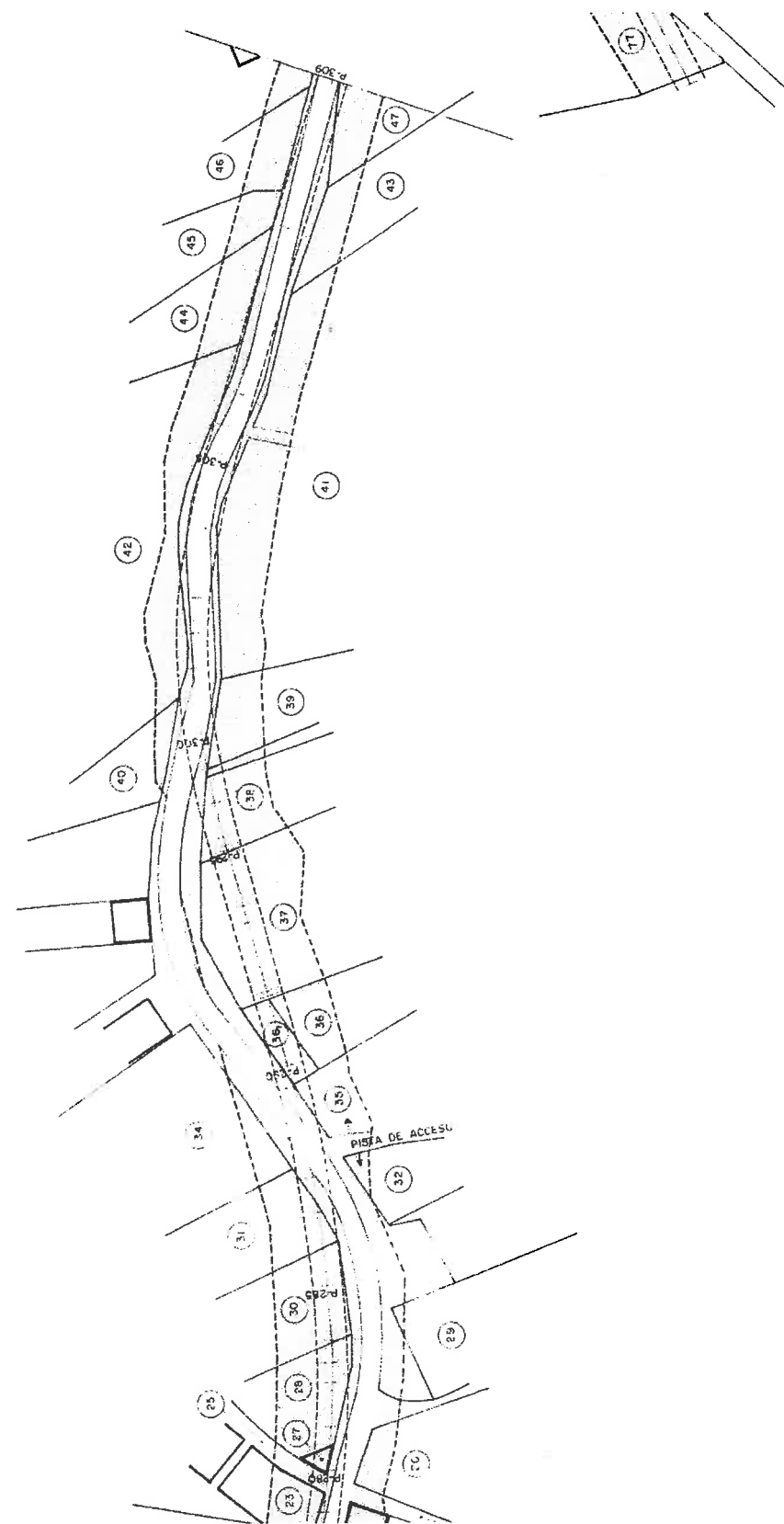


El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de Octubre de 2012, ha aprobado el presente proyecto de ordenación del sector "CENTRO VALLE".

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013. Secretaria de la Comisión Belén Díaz Elías



ENTRADA
15 NOV 2012
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. [Firma] de fecha 13/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



13 DIC 2012

El Secretario General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Orotava, en su sesión de 17 de octubre de 2012, ha acordado la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente proyecto de ordenación de territorio.

29 OCT 2012

Las firmas de esta Comisión son: [Firma] Secretaria de la Comisión
Belen Cruz Elias

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA ATRIBUIDA A ESTE SECTOR

2.1.- LA CONDICIÓN DE SECTOR ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PGO

El vigente PGO de La Orotava clasifica el Sector Centro Valle como suelo urbanizable en las categorías de suelo urbanizable sectorizado ordenado, con ordenación incorporada, SUSO-OI Centro Valle, con uso global Servicios, siendo tal ordenación incorporada la del Plan Parcial anulado por las sentencias del TSJC (ver apartado 1.1 de Antecedentes del documento de la Revisión Parcial). En consecuencia, los terrenos del sector mantienen su clasificación como suelo urbanizable sectorizado, pero han dejado de contar con ordenación pormenorizada vigente. No obstante, como ya se expuso, la trama viaria prevista en la ordenación original se encuentra ejecutada en un 70% aproximadamente, por lo que viabilizar la terminación de la actuación es desde luego oportuno y acorde con el interés general.

En tal sentido, el presente expediente de Revisión Parcial del PGO en el Sector Centro Valle, sin alterar su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, cambia la condición de la subcategoría de suelo ordenado, pasando a ser un sector urbanizable "ordenado por el Plan General (SUSO-PG)" y suprimiéndose así la determinación anterior como sector "ordenado con ordenación incorporada (SUSO-OI)".

Esta propuesta está en consonancia con lo expresado por la COTMAC en su acuerdo de 26 de febrero de 2009 sobre la dación de cuenta e informe relativo a la ejecución de la sentencia de 15 de diciembre de 2006, dictada por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del TSJC, y que anuló el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización del sector "Centro Valle". A través de tal acuerdo, la COTMAC toma conocimiento de la sentencia y en cumplimiento del fallo tiene por anulado el Plan Parcial "Centro Valle" (aprobado por la propia Comisión en 1992), dedicando el apartado Segundo del acuerdo a Informar al Ayuntamiento de La Orotava de la situación creada por la resolución judicial respecto al tratamiento del sector en el vigente PGO, y advirtiéndole que corresponde al Ayuntamiento *"corregir en su Plan General, la ordenación pormenorizada del sector, en estricto cumplimiento de la Sentencia de 15 de diciembre de 2006, y una vez modificada la antedicha ordenación pormenorizada, dé traslado a esta Consejería de los planos y normativa corregida, en el mismo formato y escala que el Plan General vigente, para proceder a su sustitución en la copia del documento de Plan General que obra en esta Administración."*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 13/11/12, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



13 DIC 2012

El Secretario General

ANEXO 1: ORDENACIÓN DEL SECTOR "CENTRO VALLE"



En sintonía con este acuerdo de la COTMAC, el presente Anexo —como parte integrante de la Revisión Parcial del PGO—, contiene la ordenación pormenorizada completa del sector Centro Valle, en el marco del art. 32.2, B) del TRLOTENC, cubriendo así el vacío creado por la anulación judicial del Plan Parcial cuya ordenación se entendía incorporada al PGO vigente. De esta forma, la categoría de suelo urbanizable ordenado del sector Centro Valle volverá a tener efectividad, determinándose en concreto como sector "ordenado por el Plan General (SUSO-PG)". Por ello, el régimen de suelo urbanizable sectorizado ordenado que se propone aplicar en el sector Centro Valle es —además del regulado legalmente para tal clase y categorías—, el que se deriva del artículo 45.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

Por otro lado, aunque el PIOT aprobado por Decreto 150/2002 incluye los terrenos del sector dentro de un Área de Regulación Homogénea denominada Protección Económica 3, posteriormente, en su desarrollo, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) adscribe el ámbito del sector Centro Valle al Área de regulación homogénea denominada Área de expansión urbana. Por ello, no resulta necesario realizar en esta Revisión Parcial del PGO ninguna adscripción concreta de Áreas de regulación homogénea distinta a la ya practicada por el citado PTEOTT, como se explica más concretamente en la Memoria del documento de revisión parcial.

29 OCT 2012



3. MEMORIA INFORMATIVA

3.1.- SITUACIÓN

Según se mencionó anteriormente, los terrenos se hayan situados en el término municipal de La Orotava, en el triangulo de vértices: el encuentro de la Autopista TF-5 con la Carretera Insular TF-31 de acceso al Puerto de la Cruz; el Enlace del Ramal y el punto de encuentro del Camino del Torreón con la TF-31 y cuyos lados son las propias TF-5, la TF-31; y el Camino del Torreón. Sus linderos son los siguientes:

NORTE: con el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) de la Carretera Insular TF-31.

SUR: con el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) de la Autopista TF-5.

ESTE: con el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) del Enlace de la TF-5 con la TF-31.

OESTE: con el Camino del Torreón.

3.2.- RELACIÓN CON EL RESTO DEL MUNICIPIO

Este sector se encuentra en la zona Este del municipio de La Orotava, comunicado directamente con la Carretera TF-31 y con el Camino del Torreón, y con la TF-5 a través del enlace de ésta con la citada Carretera TF-31.

3.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES

3.3.1.- Geología y geomorfología

Las formas geológicas y geomorfológicas que se encuentran están compuestas principalmente por coladas traquíticas y traquifonolíticas bastante menos potentes que las que se encuentran en otros sectores cercanos, muy diversas, en general poco masivas y con superficies bastante alteradas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 13 de Diciembre de 2012, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



Los traquibasaltos, que provienen de los centros de emisión situados en sectores medios y altos del Valle de la Orotava, se manifiestan en una serie de coladas de escasa entidad, yaciendo sobre escorias basales bien conservadas y que han sido dejadas en evidencia por procesos erosivos y por la actividad humana.

No hallamos diques en estas coladas, pero si zonas de vetas de pumitas emparedadas entre coladas de basalto, lo que nos indica que la Serie III, a la que pertenecen estas formaciones, fue un período en el que se alternaron erupciones de diferente naturaleza.

Las formaciones más recientes están representadas por coladas de escasa potencia y piroclastos que forman los puntos culminantes de las series. Aunque bien conservados y reconocibles, estos piroclastos han sido muy afectados por las extracciones de áridos y otros sufren de intensos procesos de alteración química derivados de la alta humedad de la zona.

Este sector se encuentra dentro del Valle de La Orotava, plataforma inclinada de superficie cercana a los 150 kilómetros cuadrados, que desciende desde la cumbre dorsal insular, a 2000 metros sobre el nivel del mar, hasta el Atlántico. Confinando la plataforma, encontramos dos importante espigones geomorfológicos, que de forma casi paralela, siguen la misma dirección: Ladera de Tigaiga y Ladera de Santa Ursula.

La pendiente es suave desde el mar hasta los 500 m de altitud, y a partir de aquí se acentúa, pero sin llegar a establecer diferencias importantes. El cambio de pendiente es debido a la emisión de coladas de lava desde los conos situados en la dorsal y que cierran el valle por el sur.

La plataforma es surcada por varios barrancos de diferente entidad, estando los más profundos en la zona axial, por lo que lo divide en dos sectores relativamente simétricos: Barranco Hondo, Barranco Martiánez, Barranco de San Felipe. Estos cauces no están muy excavados debido a la juventud de los materiales y a que la cobertera vegetal ha mantenido un régimen de relativa biostasia.

La forma tipográfica general del área es de pequeñas huertas horizontales abancaladas con muros de 1 m. hasta 2 m.

La autopista del Norte en su tramo central esta elevada sobre un relleno y en el tramo del nudo del Ramal está un desmante. En el nudo del Puerto discurre a nivel.

El terreno presenta ligeras lomas y vaguadas que por encima de las huertas horizontales definen tres zonas de mayor pendiente (ver plano nº 2 "clinométrico" de este documento): La caída del terreno desde la autopista a la zona de Zoolandia, el vértice SE del área y la zonas de edificaciones existentes al lado Este de Bananera. La zona de pendientes entre el 0% y el 5% correspondiente a las huertas horizontales ocupa el 70% del área. El 15% corresponde a zonas entre el 5% y el 10%. El 5% del área tiene pendientes entre el 10% y el 15%. Asimismo las zonas de pendiente comprendida entre el 15% y el 25% y las de pendiente superior al 25% ocupan aproximadamente un 5% del área respectivamente.

De todas formas, estas áreas de pendiente son producto de los abancalamientos con muros y huertas más o menos horizontales, siendo las pendientes generales medias del 9% al 12%.

3.3.3.- El clima

Los elevados límites naturales del Valle de La Orotava y su orientación hacia el norte, favorecen la llegada y posterior estancamiento de los vientos alisios cargados de humedad, por lo que el municipio de La Orotava tiene las características climáticas de los barloventos insulares, con baja insolación, alta humedad relativa y precipitaciones medias, aunque en el sector que nos ocupa, estas variables se encuentran atenuadas debido a su relativa cercanía al mar.

El elemento que condiciona de forma más directa la humedad y la pluviometría de esta franja insular son los vientos alisios procedentes del norte y del noreste. Estos vientos, en su desplazamiento, se ven obligados a ascender al chocar con la columna de aire que se encuentra encima de la isla. Este ascenso provoca que vayan enfriándose de forma progresiva hasta sobrepasar el límite de saturación, a partir del cual comienza a condensarse el vapor de agua produciéndose la tradicional formación de nubes que se conoce como “mar de nubes”, que se estanca contra la dorsal insular, estableciendo su límite superior en torno a los 1.500 metros de altitud, debido a la inversión térmica de

subsistencia que impide que siga ascendiendo, imposibilitando los procesos normales de precipitación.

Los alisios representan una situación de gran estabilidad atmosférica, pero también hay vientos fríos del norte que llegan en invierno y que la establecerse regímenes ciclónicos en el Atlántico, provocan importantes precipitaciones en la zona, llegando a convertirse en nieve en la parte alta de la dorsal.

La situación de estabilidad provocada por los alisios, ofrece un importante aporte de humedad a la zona afectada por el contacto de la nube, entre los 750 y los 1.500 metros de altitud, que procede de la coalescencia de minúsculas gotas de lluvia en contacto con la vegetación (precipitación de niebla). En Los Rechazos, debido a su escasa altitud, el mar de nubes solamente afecta de forma indirecta, a través de la disminución de insolación y no de aportes directos de humedad, como ocurre en zonas más elevadas (Camino de Chasna, Aguamansa).

Esta nubosidad local tiene una gran variación diaria, siendo menos frecuente en las primeras horas del día que al atardecer, cuando se produce el máximo diario, a unas cotas más elevadas que en la mañana.

En lo que respecta las precipitaciones y temperaturas medias, hay que partir de la idea de que establecer una media para todo el valle sería muy complicado, y a la vez poco acertado por las variaciones locales del clima atendiendo a factores relacionados con orientación, topografía exposición, etc. Las temperaturas medias no son altas, como corresponde a sectores situados en el barlovento insular, abiertos al norte. En la zona de Costa se alcanzan 22°C de media anual. En cuanto a la Amplitud Térmica Anual (ATA), se produce una distorsión, debida, sin duda, al gran peso que tiene el tiempo de alisio en el municipio, ya que la amplitud térmica mayor, de 6°C se produce en los sectores costeros y la menor en la medianía, con 5°C, probablemente al efecto de mantenimiento de la temperatura generado por el mar de nubes.

Este sector está la zona de Costa entre los 235 y los 265 metros, de transición entre la Costa y la zona de Medianías. Como en toda Canarias, la irregularidad interanual es alta. En algunos años las cantidades fueron inferiores a los 250 litros y en los años más lluviosos se han superado los 700 litros. La sequía estival es muy marcada: en los meses de julio y

agosto son exiguas, casi rayando la ausencia total de lluvias, pero la nubosidad y la fuerte humedad ambiental palian la aridez permitiendo la presencia de especies arbóreas.

La distribución de las lluvias anualmente es bastante irregular, presentando una estación seca durante los meses estivales, en los que la media mensual de precipitación ronda los 10 milímetros, llegando a ser inferior. Los meses de noviembre, diciembre y enero presentan los mayores niveles de precipitación, superando los 100 milímetros, lo que significa el 40 % de las precipitaciones anuales. El número de días de lluvia, se distribuye de modo similar, con dos días de lluvia en verano, y superando los diez días en invierno. Las precipitaciones son bastante irregulares, pero con una considerable intensidad horaria, lo que puede acarrear problemas puntuales a la hora de la evacuación de aguas en los canalones y tejados de instalaciones e imbornales del viario.

En cuanto a la insolación y la nubosidad, referir que el mayor número de horas de sol se registra en los meses de mayo y agosto. La presencia del mar de nubes durante buena parte del año, especialmente en verano aumenta considerablemente el número de días nublados. La insolación no es especialmente alta, y aquí es determinante la presencia de nubosidad recurrente durante el año. En los sectores de costa, donde la radiación es más constante llega a alcanzar medias de 4305 W/m² al día.

Nos encontramos en el sector con menor humedad relativa, donde hallamos valores de 75 %, debido a la ausencia de importantes fenómenos de presencia de estratocúmulos que aporten humedad.

Las condiciones climáticas han afectado la organización territorial, tanto desde el punto de vista natural, que condiciona los diferentes pisos bioclimáticos, como desde el punto de vista humano, factor clave para entender el proceso de ocupación del suelo para la agricultura y para la edificación de viviendas.



El Secretario General



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó en su reunión de 29 de octubre de 2012, la presente expediente en sesión de fecha

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 JUN 2013
Belén Díaz Ellas

21

13 DIC 2012

3.3.4. Hidrología.

No encontramos cauces de importancia, puesto que el sector se sitúa en un interfluvio de escasa pendiente, con una anchura que supera los dos kilómetros, situado entre el cauce del Barranco de La Calzada, al oeste, y el Barranco de Provincia al este. Dentro del mismo se mantienen una serie de lomas y vaguadas, que en ningún caso poseen actividad hidrológica alguna, debido a la escasa pendiente y a que la fracturación del terreno favorece la infiltración.

El Barranco de Provincia, que está fuera del ámbito de actuación es uno de los más importantes de la red hidrográfica del municipio de La Orotava, puesto que es la desembocadura del cauce compuesto por Bco. Provincia-La Arena-Quiquirá-Lerito-Llanos de Chimoche, adentrándose en las zonas de cumbre, con una longitud de 12.230 metros, desde una cota máxima de 1960 metros sobre el nivel del mar, y un porcentaje de pendiente del 16 %. Es, por lo tanto, el cauce más largo del ámbito municipal.

3.3.5.- Paisaje

El proyecto se encuentra "adosado" a la autovía, una gran infraestructura de carácter lineal, que se encuentra segmentando la parte baja del Valle de La Orotava, y que genera una serie de interrupciones en el paisaje de esta zona del norte insular. Esta vía se ha convertido en el gran conector de los municipios del Valle, pero también de las cercanas comarcas de Icod y Acentejo con la zona metropolitana.

Las zonas bajas del municipio están asistiendo paulatinamente a la sustitución del anterior paisaje conformado por grandes extensiones de platanera al aire libre por sectores cubiertos de urbanizaciones de chalets adosados dedicados a primera o segunda residencia, y también por sectores con vocación comercial e industrial

Esta transformación ha sido reciente, muy rápida e intensa. Los procesos que están en este cambio residen en una evolución del ciclo económico, con preponderancia de la edificación, que ha ido arrinconando paulatinamente los cultivos de plataneras y frutales tropicales hasta ser hoy un relicto de la extensión primigenia. Estos campos de cultivo se han visto sustituidos por grandes infraestructuras (autopista), edificaciones residenciales (el sector de la Cuesta de la Villa, Las Arenas, Quiquirá), y por polígonos industriales y comerciales de evidente entidad superficial (polígono de San Jerónimo y parque comercial de Alcampo-El

Trompo, con el establecimiento de otras grandes superficies, como Leroy Merlin o Hiperdino).

El mantenimiento del suelo agrario es cada vez más difícil, no ya solo por las ofertas de compra con vistas a la urbanización, sino por la caída de los precios agrícolas en origen y el envejecimiento de la población dedicada a la agricultura.

Es común observar grandes parcelas en barbecho y desatendidas junto a otras parcelas en explotación o sustituidas por invernaderos, dejando detrás de sí una serie de casas abandonadas donde se antaño se albergaban los medianeros de las tierras y un conjunto de infraestructuras hidráulicas, como atarjeas, canales y tuberías, y sobre todo estanques carentes ya de uso y significado. Asimismo, se pueden observar los trazados de las vías de comunicación antiguas que conectaban estas propiedades con los pueblos de la medianía (Camino de El Torreón, Camino de la Montaña de La Horca) y el levantamiento progresivo de polígonos donde se terminarán por edificar promociones de chalets adosados que parecen ser la tipología de vivienda imperante en estos sectores. Los nuevos inquilinos se benefician de un rápido acceso a una autopista veloz, la cercanía de una potente zona comercial, de servicios y de ocio y de un clima mucho más benigno que el de las medianías o zonas altas del municipio.

Desde un análisis mas concreto, centrado en los aspectos visuales, debemos referir que este sector posee una gran visibilidad desde el Mirador de Humboldt, puerta de entrada tradicional al Valle de La Orotava. En la actualidad se percibe como un sector sin vegetación o edificaciones, enmarcado por las plataneras de Los Rechazos y La Cernícala, y parece cercado por las infraestructuras lineales existentes. Como telón de fondo, es evidente la presencia de la Montaña de La Horca en un plano más cercano, tras la que se sitúa la Montaña de Los Frailes.

Por estas condiciones visuales, cabe señalar la importancia que tendrán las medidas de corrección de los impactos visuales de las edificaciones propuestas para este ámbito de actuación. Estas medidas deben orbitar en torno a conceptos relacionados con pantallas visuales de tipo vegetal o la edificación a baja altura, toda vez que este espacio presenta una pendiente muy escasa, por lo que cualquier actuación en este tipo de terreno, será rápidamente percibida desde cualquier foco de observación situado a una cota mayor.

La Comisión de Planificación Urbana y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 13 de octubre de 2012, y confrontado este presente expediente en sesión de fecha 13 de octubre de 2012.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria

La Secretaría de la Comisión de Planificación Urbana y Medio Ambiente de Canarias
Belen Daza Rivas
17 JUN 2013

13 DEC 2012

El Secretario General

Junto a ello se ha podido constatar la presencia de usos de tipo industrial y comercial, con la presencia de una pequeña ferretería y numerosos espacios de almacenamiento de materiales de obra y vehículos. Las tipologías en general son cúbicas de varias alturas para el caso de las edificaciones residenciales (pero hay tipologías Chalet —exentas con ajardinado que rodea la vivienda en el este del ámbito; también hay tipologías basadas en antiguas edificaciones). La tradicional red de caminos agrícola ortogonal ha desaparecido al superponérsele los viarios del Plan Parcial.

Por último, se han detectado antiguas canteras y extracciones de áridos y actividad constructiva o extractiva funcional en la actualidad; así como usos de esparcimiento con el desarrollo de una pequeña pista de automodelismo y presencia de paseantes por el área. Así mismo, existe en diversos lugares del ámbito de estudio restos de basura y escombros.

Las escasas parcelas residenciales existentes regulan individualmente sus servicios:

- a).- De acceso como caminos particulares y serventías de tierra batida y rodadas de hormigón.
- b).- De abastecimiento de agua individualizado.
- c).- De energía eléctrica con acometidas particulares a las edificaciones.
- d).- De evacuación de aguas, directamente a pozos absorbentes.

No obstante, en la inmediaciones del área existen Redes Generales, Servicios Municipales, que son el tramo del Ramal III 1 con diámetros de 80mm y tapón final III 3-3-2; el tramo de la dehesa baja, de 60m de diámetro y el tramo de los Rechazos paralelo a la autovía del Puerto de la Cruz junto al Camino del Torreón, zonas bajas III-16 de 80mm de diámetro.

También existe en las inmediaciones del área red de alta tensión aérea con sus torres metálicas y estaciones transformadoras concretamente en el pozo de los perales, al SO del área, a 250 m está la estación transformadora 39-W-2 junto a la torre Acacia 200-3TA-C31. Al sur están las dos estaciones transformadoras de Las Palmeras 40-W-2, a unos 400 m. y por el norte en los Rechazos está la Estación transformadora de intemperie 40-W-50.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en su reunión de 14 de ABRIL de 2010, ha acordado
presente expediente en sesión de Junta.

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se consideran objetivos específicos de esta Revisión Parcial del PGO en el sector Centro Valle los siguientes:

- Adaptar la ordenación pormenorizada del sector, a través de esta Revisión Parcial del PGO, en cumplimiento de la Sentencia del TSJC de 15 de diciembre de 2006, que anuló el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, clasificando y categorizando como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos (SRPIE) el terreno de 38.450 m² que el PGO determinó como suelo urbanizable y que el Plan Parcial anulado calificaba como Espacio Libre Público.
- Adaptar la ordenación en este sector a la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
- Plantear una nueva ordenación que afecta a algunas parcelas y parte del trazado del viario no ejecutado, debido a lo que señala la Sentencia del TSJC de 15 de Diciembre de 2006, respecto a ubicar los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y de la Servidumbre de Protección, con incorporación de viales, con una nueva rotonda en el área oeste del ámbito –El Torreón- y modificación del trazado viario paralelo a la TF-5 dejándolo totalmente fuera de la zona de Servidumbre de Protección.
- Introducir en el PGO los cambios llevados a cabo en el viario ejecutado y las modificaciones propuestas en las vías por ejecutar del sector, así como la mejora de la accesibilidad viaria desde la TF-5 y la TF-31.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado y correspondiente a la ordenación del sector "CENTRO VALLE" de fecha 13 DIC 2012, el documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General



Para alcanzar tales objetivos se ha previsto un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General de Ordenación, SUSO (PG) Centro Valle, de 178.687 m² (17,86 Ha.), con uso característico Terciario (al no estar previsto el uso "Servicios" en la normativa del PGO vigente, ni como uso característico de sectores (aunque esté determinado con tal carácter para el sector Centro Valle) ni como uso específico principal de parcelas. Y tampoco el PTEOTT contempla el uso "Servicios" entre los admitidos por dicho instrumento.

Por otro lado, en el artículo 43.1 de las Normas de ordenación estructural del PGO vigente se determinan los posibles usos característicos del suelo urbanizable, estando previstos únicamente los usos Residencial y Terciario. En consecuencia, en la presente Revisión Parcial del PGO se propone el uso Terciario como uso característico del sector Centro Valle, al ser el que mejor identifica los tipos de actividades a las que mayoritariamente se destina la superficie edificable prevista en la ordenación.

La determinación del uso Terciario como característico del sector conlleva la preponderancia de los usos pormenorizados de la misma clase o tipo (terciarios) al fijar los usos principales o predominantes de las parcelas o manzanas resultantes de la ordenación. Al propio tiempo, tal calificación de los usos principales de las parcelas y de los usos específicos que se admiten como compatibles cumple las instrucciones establecidas en la ficha del PTEOTT correspondiente al ámbito particular en el que se inserta el sector Centro Valle, indicando en caso necesario la correspondencia terminológica entre el PGO y el citado instrumento de ordenación territorial turística.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de 29 OCT 2012, ha acordado la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente proyecto de Revisión Parcial del PGO.

29 OCT 2012

La Secretaria de la Comisión
Belén Díaz Eiras

Las Palmas de Gran Canaria

17 JUN 2013 24

4.2.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR CENTRO VALLE

Con la ordenación propuesta para esta actuación, que se encuentra parcialmente consolidada, se ha pretendido, por un lado, excluir del ámbito del sector las zonas de Dominio Público y de Servidumbres de Carreteras, clasificándose y categorizándose dichas zonas como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE); y por otro: reubicar los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y de la Servidumbre de Protección de Carreteras; mantener el residencial existente (Edificaciones existente); y desarrollar de una manera coherente el resto de los usos previstos para actividades empresariales.

Atendiendo a dichas premisas, se valoraron tres alternativas de ordenación, que son las siguientes:

4.2.1.- Alternativa 0

La Alternativa 0, consiste en la no actuación y en el mantenimiento de la situación actual. Ello conlleva a no dar cumplimiento a la Sentencia de 15 de Diciembre de 2006 dictada por el TSJC en el recurso contencioso-administrativo nº 989/2004, y mantenerse en estado inactivo una importante pieza de suelo de localización estratégica en el Valle.

La situación actual del área muestra un importante grado de desarrollo de las determinaciones del planeamiento inicial, cifrado en un 70%, con presencia de buena parte de los viarios y definición de las manzanas, así como con ejecución de las infraestructuras necesarias (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.).

4.2.2.- Alternativa 1

La Alternativa 1 consiste en lo siguiente:

- Reubicación de los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección de Carreteras.
- Categorización como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE) del terreno de 38.450 m², antes clasificado en el PGO como Suelo Urbanizable y calificado como Espacio Libre Público.

4.2.3.- Alternativa 2

Al igual que la alternativa 1, se reubican los Espacios Libres Públicos fuera del Dominio Público y Servidumbre de Protección, categorizándolos como Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPIE).

Esta alternativa mantiene también el viario ejecutado, modificando el trazado de éste para una mejor conexión con los nuevos enlaces con la TF-5 y la TF-31.

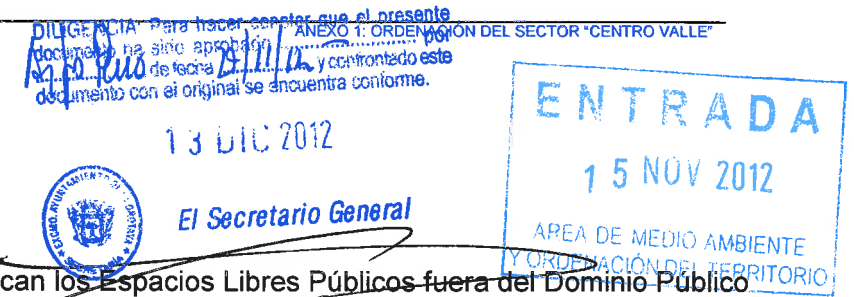
En el caso del enlace con la TF-5, se aleja el viario de la Servidumbre de Protección permitiendo una mejor conexión con el enlace de la TF-5.

En el caso del enlace con la TF-31, se reconsidera su diseño con la incorporación de una rotonda que permite una más segura y cómoda transición con el enlace y permitiendo su conexión con el SGRV-TF31.

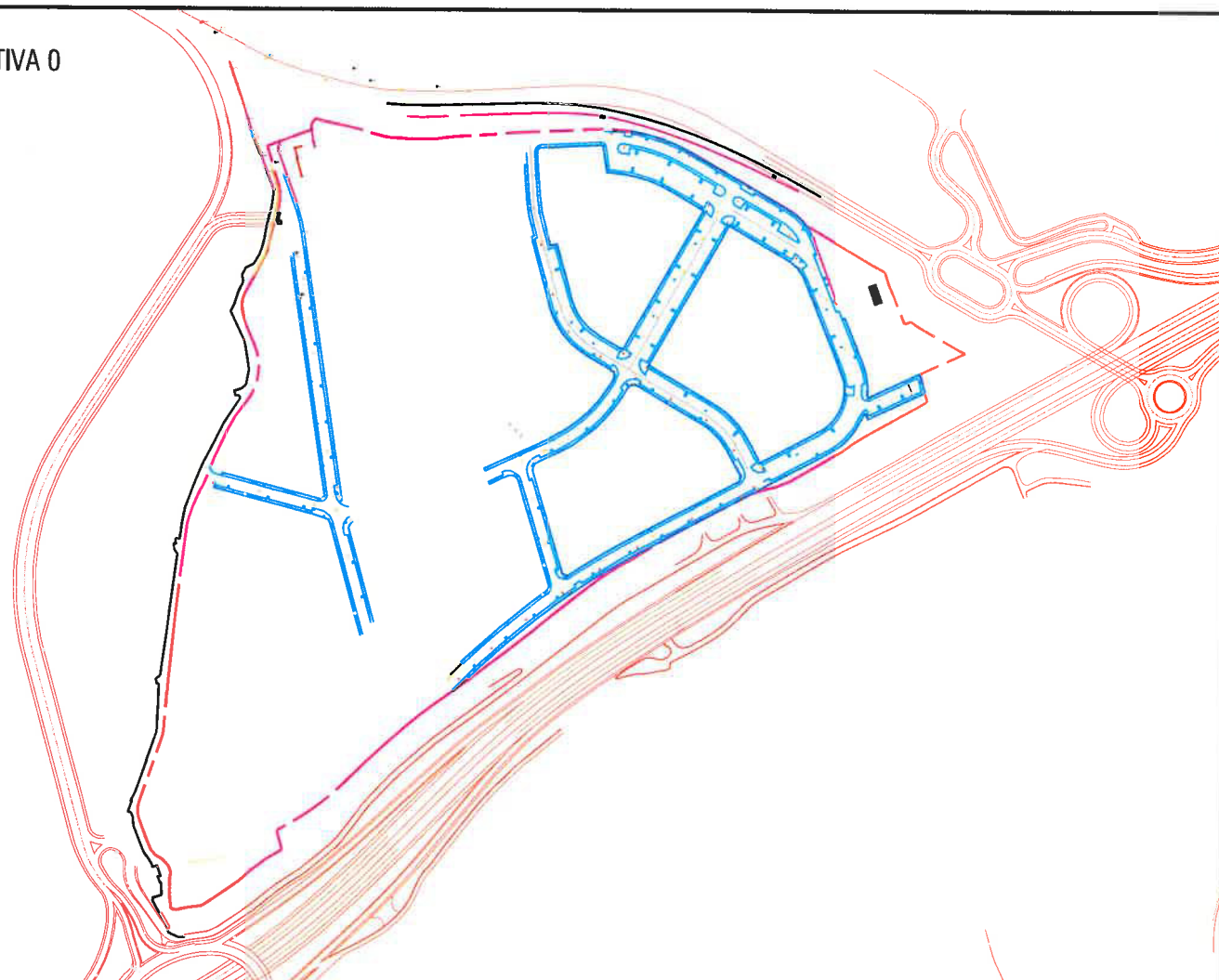
Por otro lado, se localizan los Espacios Libres Públicos en la entrada a la urbanización por el enlace de la TF-5 a ambos lados del viario.

Por lo anteriormente expuesto, se estima como más adecuada a los condicionantes legales, judiciales, ambientales y de planeamiento territorial y urbanístico, la Alternativa 2, al ser la que mejor responde al interés general y a los objetivos planteados para esta Revisión Parcial del PGO en el sector Centro Valle.

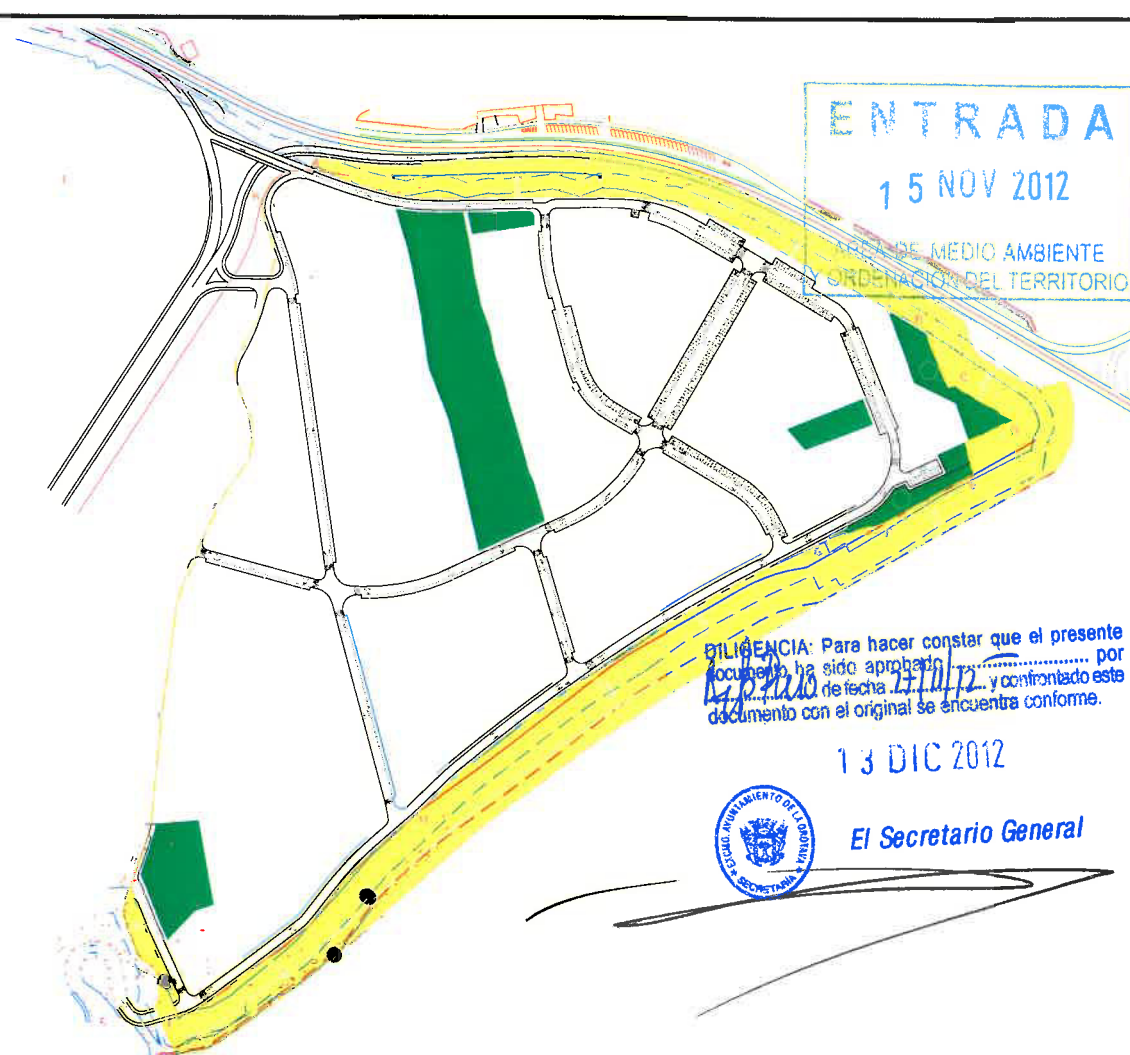
Se adjunta, a continuación, los planos expresivos de las tres alternativas de ordenación.



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su sesión de 29 de octubre de 2012, ha acordado aprobar el presente expediente de ordenación del territorio.

29 OCT 2012

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de octubre de 2012

Belen Díaz Elias

4.3.- ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

4.3.1.- Condiciones de los usos pormenorizados

Las determinaciones y condiciones sobre los usos que se establecen en la ordenación pormenorizada del Sector Centro Valle recogida en el presente Anexo, responden a la sistematización y a la regulación general contenida en el Título IV de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, aunque introduciendo las especificaciones necesarias para la adaptación plena de esta Revisión Parcial a las determinaciones recogidas en el PTEOTT.

En tal sentido, las condiciones de los usos pormenorizados se aplican a partir de los conceptos utilizados en el PGO y en el PTEOTT, incorporando la correspondencia terminológica en los casos en los que resulta necesario. Así, el uso principal de una parcela es el que se asigna como predominante mientras que el uso secundario es el uso compatible que se admite en la parcela aunque con menor intensidad que el principal.

En cuanto a la clasificación sistemática de los usos pormenorizados (o de segundo nivel, como los denomina la normativa del PGO), se ha optado por utilizar preferentemente la denominación que viene establecida en el PGO, haciendo en su caso las referencias oportunas para clarificar la relación de similitud existente entre usos según los términos contenidos en el instrumento de ordenación insular del turismo.

De todo ello, resulta una relación de usos asignados como principales a las parcelas o manzanas previstas en la ordenación pormenorizada del sector, que se complementa con la regulación de las condiciones particulares de admisibilidad de usos y de compatibilidad entre ellos establecida en las Normas del Plan Operativo y, en su caso, en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Los usos pormenorizados asignados como principales a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada propuesta para el sector Centro Valle en esta Revisión Parcial del PGO, son los que se recogen en la siguiente clasificación sistemática, compuesta a partir de la contenida en el artículo 159 de las Normas de ordenación pormenorizada del PGO y que refleja la zonificación que se describe en el siguiente epígrafe 4.3.2.

Al distinguir los usos principales en distintos niveles, se utiliza la terminología del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) en su apartado de regulación de usos.

Relación de usos y categorías específicas admitidos como uso principal de parcelas

Comercial – Almacén	Comercio minorista en niveles 3 y 4.
Terciario – Almacén	Comercio minorista en la categoría de Local comercial grande (nivel 4),
Oficinas – Almacén	Oficinas en niveles 2 y 3.
Residencial	Unifamiliar y Colectiva
Recreativo (Equipamiento)	(Establecimiento turístico complementario recreativo)
Dotación (pública)	(uso dotacional de carácter y titularidad pública)
Espacios Libres Públicos	Parques y Áreas Ajardinadas

El uso Comercial – Almacén se asigna como uso principal en las categorías de comercio minorista denominadas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO como: Local comercial mediado y Local comercial grande (con relación al PTEOTT coinciden con los niveles 3 y 4 de comercio minorista, admitidos como uso principal), así como la de Almacén en categorías compatibles con el uso principal de comercial.

El uso denominado Terciario - Almacén comercio minorista en la categoría de Local comercial grande (nivel 4), con las limitaciones de intensidad expresadas en las condiciones particulares de ordenación de las parcelas y la característica de admitir como uso compatible el uso Industrial en la categoría de Almacenes y comercio mayorista. Este uso principal, a efectos de la aplicación de los coeficientes de ponderación, se asimila al uso Industrial Comercial (coeficiente 1,15) determinado en el Anexo de Gestión del PGO.

El uso Oficina - Almacén se asigna como uso principal en las categorías de Local de Oficinas y Agrupación de oficinas, según las denominaciones de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO (que con relación al PTEOTT coinciden con los niveles 2 y 3 del uso Terciario de Oficinas, admitidos como uso principal), así como el de Almacén en todas aquellas categorías compatibles con el uso principal de oficina.

El uso Residencial se asigna exclusivamente a las parcelas ya ocupadas por edificaciones existentes de tal uso y a las parcelas que deben calificarse también con ese uso por su relación de colindancia con las anteriores. El uso residencial Unifamiliar está admitido por el PTEOTT como uso principal en las categorías primera y tercera (en este caso sólo para las existentes, admitiendo también la Colectiva), cumpliéndose en

ENTRADA

5 NOV 2012

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha 27/11/12 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

3 DIC 2012

El Secretario General

consecuencia lo establecido en el artículo 4.3.2.1 de la Normativa del PTEOTT. Asimismo, y en cumplimiento con el referido instrumento de planeamiento territorial, la superficie mínima de cada vivienda será de 100 m² útiles en unos casos y 150m² en otros, como se deduce directamente del cuadro incluido en el apartado 4.4. referido a los parámetros urbanísticos por manzanas y parcelas según uso.

El uso Recreativo se asigna exclusivamente a la parcela de ese uso donde existe actualmente un equipamiento privado de ocio y entretenimiento, estableciéndose las categorías de acuerdo al planeamiento insular y a la normativa del PGO.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la ficha característica prevista en el PTEOTT para esta área (Zona turística Puerto de la Cruz - Valle de La Orotava - área de ensanche con destino mixto "Centro Valle 25"), para que sea compatible el uso Terciario - Almacén se ha de prohibir los usos industriales en las categorías de producción industrial y de talleres de reparación de vehículos, y para que también lo sea el uso comercial se deberán prohibir expresamente los mercados (nivel 5 del comercio minorista).

4.3.2.- Calificación del suelo y parámetros urbanísticos

De acuerdo a la clasificación sistemática recogida en el apartado anterior y a la establecida en los artículos 157 y 159 de las Normas de ordenación pormenorizada del PGO, y según la zonificación adoptada y reflejada en los planos de ordenación pormenorizada de este Anexo, las parcelas resultantes de la ordenación se califican asignando los siguientes usos urbanísticos específicos de segundo y tercer nivel.

1.- Residencial Unifamiliar en Edificación Mixta **EM-CV1**, correspondiendo a una superficie total de 9.146 m² de parcelas de esta tipología y con este uso como principal. En estas parcelas la altura establecida para esta tipología figura en el plano OP.2 "Alineaciones, rasantes y alturas" de este documento.

Los parámetros previstos para estas parcelas de uso principal Residencial son:

- Parcelas: 3.6, 3.7, 5.5, 6.6, 6.8, 9.5, 9.6, 9.8, 9.9, 9.10, 9.15, 9.22, 9.23 y 10.5
- Uso principal: Residencial Unifamiliar
- Usos compatibles:
 - o Terciario de Oficinas en la categoría de despachos profesionales (nivel 1).
 - o Terciario de Hostelería en las categorías de Bares (nivel 2) y Cafeterías y pequeños restaurantes (nivel 3).

- o Industrial en la categoría de Talleres domésticos y artesanales, en las condiciones establecidas en las Normas de ordenación pormenorizada del PGO, en las Ordenanzas Municipales y en la legislación sectorial aplicable.

- Tipología: Edificación Mixta (EM-CV1)
- Parcela mínima: En las parcelas con edificación residencial existente se considera como superficie mínima la determinada para la parcela de que se trate.
- Frente mínimo: 8,00 metros.
- Ocupación máxima: 45%
- Edificabilidad máxima: 0,69 m²c/m²s
- Superficie mínima útil de cada vivienda: 100 m².
- Altura máxima: según planos
- Retranqueos: Libre a vías y linderos
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m²c



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Corporación de Orotava, y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012



El Secretario General

2.- Residencial Unifamiliar en Edificación Mixta **EM-CV2**, correspondiendo a una superficie total de 1.846 m². Los parámetros previstos para estas parcelas son:

- Parcelas: 6.5 y 9.7
- Uso principal: Residencial Unifamiliar
- Usos compatibles:
 - o Terciario de Oficinas en la categoría de despachos profesionales (nivel 1).
 - o Terciario de Hostelería en las categorías de Bares (nivel 2) y Cafeterías y pequeños restaurantes (nivel 3).
 - o Industrial en la categoría de Talleres domésticos y artesanales, en las condiciones establecidas en las Normas de ordenación pormenorizada del PGO, en las Ordenanzas Municipales y en la legislación sectorial aplicable.
- Tipología: Edificación Mixta (EM-CV2)
- Parcela mínima: 500 m²
- Frente mínimo: 8,00 metros.
- Ocupación máxima: 45%.
- Edificabilidad máxima: 0,69 m²c/m²s
- Superficie mínima construida de cada vivienda: 150 m².
- Altura máxima: 2 plantas y 7,00 m.
- Retranqueos: A vía: 2,00 m; lateral: 2,00 m.; trasero: 2,00 m
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m²c

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Corporación de Orotava, acordó en sesión de fecha 17 de octubre de 2012, aprobar el presente documento en su totalidad.

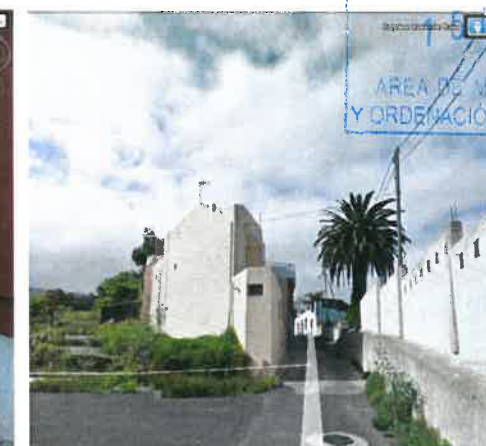
29 OCT 2012

Secretaria de la Comisión
Belen Diaz Elias

3.- Residencial Colectiva en Edificación Cerrada (EC-CV1), correspondiendo a una superficie total de 238 m². Los parámetros previstos para esta parcela son:

- Parcela: 4.10
- Uso principal: Residencial Colectiva (categoría tercera del PTOTT, admitida excepcionalmente en este sector para posibilitar el realojamiento de las viviendas existentes con anterioridad al Plan Parcial anulado).
- Usos compatibles:
 - o Terciario de Oficinas en la categoría de despachos profesionales (nivel 1)
 - o Terciario de Hostelería en las categorías de Bares (nivel 2) y Cafeterías y pequeños restaurantes (nivel 3).
 - o Industrial en la categoría de Talleres domésticos y artesanales, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la legislación sectorial aplicable.
- Tipología: Edificación Cerrada EC-CV1
- Parcela mínima: En las parcelas con edificación residencial existente, se considera como superficie mínima la determinada para la parcela de que se trate.
- Superficie mínima útil de cada vivienda: 100 m².
- Frente mínimo: 4,00 metros.
- Ocupación máxima: 90%.
- Edificabilidad máxima: 1,65 m²c/m²s
- Altura máxima: 2 plantas y 7,00 m.
- Retranqueos: Libre a vías y linderos
- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m²c o por cada vivienda.

Esta tipología se asinga a una sola parcela con edificación existente. Esta parcela linda con el Camino del Torreón, que garantiza la accesibilidad al sector, quedando este viario fuera del ámbito y cuyo tratamiento está, consiguientemente, fuera de la ordenación pormenorizada de este sector y de esta Revisión Parcial. El lindero Este de la vivienda, al tener la tipología de edificación cerrada, no tiene condición de fachada y carece de ventanas y aberturas, salvo las de ventilación. El acceso a la vivienda y su aparcamiento se desarrolla por el Camino del Torreón, como se muestra en las fotos siguientes.



ENTRADA
NOV 2012
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

4.- Terciario - Almacén en Edificación Abierta EA-CV1, correspondiendo a una superficie total en común de 33.880 m². Para estas parcelas se han previsto los siguientes parámetros urbanísticos:

- Parcelas: 4.7, 4.8, 4.9, 5.2, 5.3, 5.4, 9.1, 9.17, 9.18, 9.19, 9.20 y 9.21
- Uso principal: Terciario en comercio minorista en nivel 4.
- Usos compatibles:
 - o Terciario en comercio minorista en nivel 7. Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - o Industrial en las siguientes categorías: Almacenes y comercio mayorista, Artesanía y oficios artísticos y Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - o Terciario de Hostelería en las categorías de Kioscos y terrazas (nivel 1), Bares (nivel 2), Cafeterías y pequeños restaurantes (nivel 3) y Grandes restaurantes (nivel 4). Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - o Uso de Equipamientos, de tipo recreativo en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados nivel 1 y de esparcimiento en espacios edificados nivel 1. Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - o Terciario de Oficina, en locales que estén vinculados a la actividad del uso principal. Podrá localizarse tanto en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela, así como dentro de la zona comercial si su superficie no supera los 250 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel del original, por el que se garantiza la veracidad de los datos y la conformidad de este documento con el original se encuentra conforme.

13 DIC 2012

El Secretario General

- Se admitirá el uso Residencial de vivienda exclusivamente para vigilantes, siempre y cuando la actividad se desarrolle sin dividir la parcela delimitada en la ordenación, y se cumplan las condiciones establecidas en su caso en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- Usos prohibidos: la implantación de centros comerciales cuya superficie construida destinada a usos recreativos y terciarios superen los 15.000 m², los grandes establecimientos comerciales (polivalentes o específicos) cuya superficie construida destinada a esos usos supere los 5.000 m² y los parques comerciales, los mercados (nivel 5 del comercio minorista) y los usos industriales en las categorías de producción industrial y de talleres de reparación de vehículos.
- Tipología: Edificación Abierta (EA-CV1)
- Parcela mínima: 2.000 m² (advirtiéndose la aplicación del artículo 51.2 de la Normativa de ordenación pormenorizada del PGO).
- Frente mínimo: 25,00 metros
- Ocupación máxima: 50%.
- Edificabilidad máxima: 0,69 m²c/m²s.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,40 m.
- Retranqueos: A vía: 5,00 m; lateral y trasero: 3,00 m o h/2.
- Aparcamientos: 2 plazas por cada 100 m²c
- Condición específica en la Parcela 4.9: la edificabilidad asignada a esta parcela deberá materializarse mediante edificación adosada a la pared medianera de la parcela existente N° 4.10 de uso residencial.



5.- Terciario - Almacén en Edificación Abierta **EA-CV2**, correspondiendo a una superficie total de 11.131 m² de la parcela 4.6. Para esta parcela se han previsto los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso principal: Terciario en comercio minorista en nivel 4.
- Usos compatibles:
 - Terciario en comercio minorista en nivel 7. Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - Industrial en las siguientes categorías: Almacenes y comercio mayorista, Artesanía y oficios artísticos y Reparación y mantenimiento de objetos domésticos. Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - Terciario de Hostelería en las categorías de Kioscos y terrazas (nivel 1), Bares (nivel 2), Cafeterías y pequeños restaurantes (nivel 3) y Grandes restaurantes (nivel 4). Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - Uso de Equipamientos, de tipo recreativo en las categorías de esparcimiento en espacios adaptados nivel 1 y de esparcimiento en espacios edificados nivel 1. Deberán localizarse en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela.
 - Terciario de Oficina, en locales que estén vinculados a la actividad del uso principal. Podrá localizarse tanto en planta baja o primera, pero con acceso independiente desde la zona de retranqueo de la parcela, como dentro de la zona comercial si su superficie no supera los 250 m²
 - Se admitirá el uso Residencial de vivienda exclusivamente para vigilantes, siempre y cuando la actividad se desarrolle sin dividir la parcela delimitada en la ordenación, y se cumplan las condiciones establecidas en su caso en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
- Usos prohibidos: la implantación de centros comerciales cuya superficie construida destinada a usos recreativos y terciarios superen los 15.000 m², los grandes establecimientos comerciales (polivalentes o específicos) cuya superficie construida destinada a esos usos supere los 5.000 m² y los parques comerciales, los mercados (nivel 5 del comercio minorista) y los usos industriales en las categorías de producción industrial y de talleres de reparación de vehículos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Comité de Ordenación del Territorio y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.

13 OCT 2012
El Secretario General