



INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	1
Presentada por:	D. Pedro Fernández Hanemann
Ubicación:	Los Cahazos
Esquema del contenido:	Ampliar la edificabilidad del Plan Parcial Los Cahazos.
Informe Técnico:	<p>El objeto de la alegación no procede en el expediente que de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), ya que únicamente se puede realizar en el expediente que se tramita la adaptación a los términos de la LSCan, de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos.</p> <p>Como lo que se solicita es la variación de los contenidos de los aprovechamientos que define el Plan General, no procede la alegación presentada</p>
Propuesta de acuerdo:	Desestimación

INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	2
Presentada por:	D. Nicolás Barroso Hernández
Ubicación:	Calle Valois
Esquema del contenido:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delimitación del perímetro del Conjunto Histórico del Puerto de la Cruz</li> <li>• Elaboración del P.E. de Protección del Patrimonio Histórico y el Plan General de Ordenación</li> <li>• Incoación de Expedientes de diferentes B.I.C. y protección de diferentes inmuebles.</li> </ul>
Informe Técnico:	<p>El objeto de la alegación no procede en el expediente que de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), ya que únicamente se puede realizar en el expediente que se tramita la adaptación a los términos de la LSCan, de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos.</p> <p>Como lo que se solicita es la elaboración de diferentes planificaciones de desarrollo y la incorporación de nuevos parámetros en la ordenación existente, no procede la alegación presentada, recogíndose en la adaptación el Conjunto Histórico existente en este momento como suelo de Interés Cultural de acuerdo al artículo 51.2 LSCan.</p>
Propuesta de acuerdo:	Desestimación

INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	3
Presentada por:	D. Antonio Suárez Herrera, y en representación de ARAGUANEY S.L.
Ubicación:	Malpais
Esquema del contenido:	Incluir su propiedad en una Unidad de Actuación o supresión del viario.
Informe Técnico:	La propuesta que se realiza en la Adaptación no modifica las determinaciones del vigente Plan general, en cuanto a la determinación del aprovechamiento objetivo sobre la parcela ni en cuanto al trazado de las calles que están ya definidas en el Plan General vigente, no pudiéndose suprimir en el expediente que se tramita al ser una Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), por lo que al proponer una supresión del viario no procede la modificación que se propone.
Propuesta de acuerdo:	Desestimación

INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	4
Presentada por:	D. José Ramón Carriete en representación de LOS VERDES DE CANARIAS
Ubicación:	General
Esquema del contenido:	Reclasificar y recalificar suelo.
Informe Técnico:	El objeto de la alegación no procede en el expediente que de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), ya que únicamente se puede realizar en el expediente que se tramita la adaptación a los términos de la LSCan, de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos. Como lo que se solicita es la variación de la clasificación actual del suelo, en diferentes partes, (Ladera de Martiánez, Bajos costeros, Muros escalonados en sector 3º, Parque del Tauro, Barranco de Tafuriaste) y la recalificación de diferentes emplazamientos en el suelo urbano, no procede la alegación presentada
Propuesta de acuerdo:	Desestimación



INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	5
Presentada por:	D. José Gregorio Alonso González, en representación de PLATAFORMA CIUDADANA PORTUENSE
Ubicación:	General
Esquema del contenido:	Reclasificar y recalificar suelo.
Informe Técnico:	<p>El expediente que se expone no es un Avance de una Revisión sino la aprobación inicial de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan). Por lo tanto al ser ese el contenido del documento se debe realizar en el expediente que se tramita, la adaptación a los términos de la LSCan de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos.</p> <p>Se solicita la variación de la clasificación actual del suelo, (Alegaciones I, IV, V, VI, XI), calificaciones del suelo, (Alegaciones II, V, VII, IX, XII), variaciones en la normativa de aplicación (Alegación I). La alegación VII se refiere a un diagnóstico y descripción de los barrancos que no corresponde a este expediente. La Alegación X se refiere a una actuación concreta en la UAG, en la que se cree existe un error, puesto que la UAG se concreta en la carretera de Las Arenas en los alrededores del Paseo del Río Guadiana sin ningún jardín ni elemento botánico al que hacen referencia. Se expone en la alegación XI que la UA13 debe categorizarse como suelo urbano consolidado, y debe olvidar la alegación que parte del suelo recalificado como viario y situado al norte de la UA13, no está transformado por la urbanización en condiciones de pleno servicio, (Art. 50 a 1 LSCan) según establece el vigente Plan General y por lo tanto procede categorizar este suelo como suelo urbano no consolidado, y a la vez, por estar actualmente en el Plan que se adapta como incluido en una Unidad de Actuación (por la razón anteriormente expuesta y que no se ha ejecutado en su urbanización ni cesión del suelo al municipio), por lo que procede categorizar a la misma como suelo urbano no consolidado. Por todo lo anteriormente expuesto se estima que no procede la alegación presentada.</p>
Propuesta de acuerdo:	Desestimación

INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	6 y 7
Presentada por:	D. Rafael Escobedo Hernández, en representación del CENTRO DE INICIATIVAS Y TURISMO
Ubicación:	Parque Taoro, calle Valois, Bajios, Suelo rústico, Montaña de Los Frailes, .
Esquema del contenido:	Modificar la clasificación y calificación de algunas partes del Municipio.
Informe Técnico:	<p>El objeto de la alegación no procede en el expediente que de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), ya que únicamente se puede realizar en el expediente que se tramita la adaptación a los términos de la LSCan, de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos.</p> <p>Como lo que se solicita es la variación de clasificaciones y calificaciones, propios de una revisión de un Plan General pero no del expediente que se tramita, no procede la alegación presentada.</p>
Propuesta de acuerdo:	Desestimación



INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	8
Presentada por:	D <sup>a</sup> . Kati Friedrich Galindo, en representación de la ASOCIACIÓN XENER - IFÉ
Ubicación:	General
Esquema del contenido:	Reproducir las Alegaciones al Avance de la Revisión del Plan General.
Informe Técnico:	El objeto de la alegación no procede en el expediente que de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), ya que únicamente traslada las alegaciones realizadas al Avance de la Revisión del Plan General a este expediente y en éste solamente se puede realizar la adaptación a los términos de la LSCan, de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos. Como lo que se solicita es la variación de clasificaciones y calificaciones y de los aprovechamientos que define el Plan General, no procede la alegación presentada.
Propuesta de acuerdo:	Desestimación

INFORME A LAS ALEGACIONES	
Alegación número:	9
Presentada por:	D. Francisco J. Gómez Baeza
Ubicación:	General
Esquema del contenido:	Reproducir las Alegaciones al Avance de la Revisión del Plan General.
Informe Técnico:	El objeto de la alegación no procede en el expediente que de la Adaptación Básica del Plan General vigente a las determinaciones de la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LSCan), ya que únicamente traslada las alegaciones realizadas al Avance de la Revisión del Plan General a este expediente y en éste solamente se puede realizar la adaptación a los términos de la LSCan, de los contenidos del Plan General vigente, sin que se puedan producir alteraciones en los mismos. Como lo que se solicita es la variación de clasificaciones y calificaciones y de los aprovechamientos que define el Plan General, no procede la alegación presentada.
Propuesta de acuerdo:	Desestimación



## 5 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación que procede realizar, en la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Puerto de la Cruz a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª-3 de la LSCan, resulta de aplicar las disposiciones que se contienen en la citada LSCan para la determinación de las diferentes clases de suelo conforme a lo dispuesto en la misma.

Conforme a ello se debe analizar, en primer lugar, cuales son las clases de suelo que en este momento se contienen en el Plan General.

El cuadro que refleja las diferentes clases de suelo, con su cuantificación, es el siguiente:

CLASES DE SUELO	SUPERFICIES	
	Has	%
Suelo Urbano	426,01	47,75
Suelo Urbanizable	243,03	27,24
Suelo Rústico	223,06	25,00
TOTAL	892,10	100,00

Las nuevas clases de suelo que define la LSCan coinciden en esta clasificación primaria, pero los criterios con los cuales se deben definir las nuevas clases si se

modifican y se expresan en los artículos 50, 52 y 54 LSCan y a ellos deberá atender la propuesta que se realiza en la presente Adaptación.

Para poder justificar lo efectuado en esta Adaptación, se pueden analizar las determinaciones legales para cada una de las clases de suelo.

En lo referente al suelo urbano el artículo 50 LSCan dispone lo siguiente:

"Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones."

En la anterior definición se tienen en cuenta las denominadas clasificación del suelo urbano por consolidación de la urbanización y la de consolidación por la edificación, que son las que se concretan en los párrafos 1 y 2 del apartado a), respectivamente.

Asimismo se debe tener en cuenta que se debe incluir en esta clase de suelo aquellos suelos urbanizables que, en virtud del cumplimiento de sus deberes de urbanización, han llegado a disponer de su consolidación por la urbanización. La clasificación de estos suelos por el procedimiento expuesto es lo que se denomina clasificación dinámica del suelo urbano.



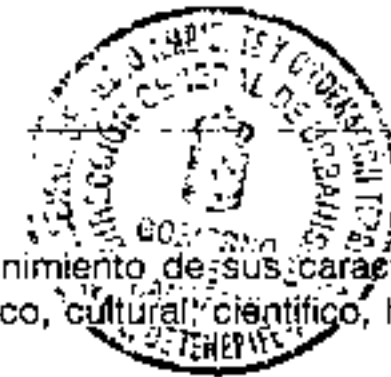
Para la consideración de los suelos urbanizables se atiende a lo dispuesto en el artículo 52 LSCan que expresa:

- \*1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.
2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:
  - a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico."

Por lo tanto la inclusión de los antiguos suelos urbanizables en su misma clase de suelo procederá al cumplirse las determinaciones de la Ley para los mismos y asimismo su incorporación a las nuevas denominaciones procederá al no modificarse el modelo que propone el Plan, ya que como se indicó anteriormente se trata en el presente trabajo de realizar la Adaptación del Plan a la nueva legislación urbanística canaria y no a la realización de la Revisión del Plan General.

Con respecto al suelo rústico los criterios para su inclusión como tales se exponen en el artículo 54 LSCan, que concreta:

- Integrarán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación por:
- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
  - b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
  - c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.



- d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
- e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
- f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- g) Resultar inadecuado, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
- i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

Los suelo rústicos clasificados como tales en el vigente Plan General de Ordenación cumplen las condiciones expuestas en el artículo citado por lo que, adaptándolos a las nuevas categorías de suelo, según se analizará en el apartado siguiente, se deberán clasificar en la misma clase de suelo.

Las diferencias en cuanto a la inclusión de parte de los suelos en una u otra clasificación se deberá a la refundición en el presente documento de las diferentes Revisiones Parciales o Modificaciones Puntuales del Plan General vigente que se han llevado a cabo por el Ayuntamiento y que se recogen en este momento, para producir una Adaptación que a la vez suponga un documento refundido, que para Administrados y Administración contenga las completas determinaciones urbanísticas en el municipio de Puerto de la Cruz.



Asimismo se recogen las clasificaciones de suelo rústico que se han incorporado por motivo de un mandato de la legislación de orden superior y que según el acuerdo de aprobación definitiva debe recogerse en la presente ordenación.

Seguidamente se pueden analizar las diferentes clases de suelo con las justificaciones y exposición de los detalles que suponen la clasificación de los antiguos suelos con las nuevas denominaciones propuestas por la Ley Canaria .

## 5.1 EL SUELO URBANO

En la presente Adaptación y siguiendo los criterios y definiciones legales que se han expuesto anteriormente el suelo urbano que procede clasificar como tal es el que por consolidación de la urbanización y por consolidación de la edificación está definido como tal en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Solamente hay que hacer mención que en virtud de la clasificación dinámica se debe incluir como suelo urbano el Sector A, Los Frailes, que procede del antiguo Suelo Urbanizable Transitorio ya que ha completado su urbanización y la misma ha sido recogida por el Ayuntamiento, pasando de esta forma a clasificarse ese suelo como urbano.

El resto de la zonas del antiguo suelo urbanizable transitorio que en parte están urbanizadas, o no han completado su urbanización, o el Ayuntamiento no las ha recogido no procede clasificarlas como suelos urbanos, manteniendo su clasificación, adaptada de acuerdo a lo que se dispone en el apartado siguiente.