

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 2004

Patricia Gaiván Rodríguez
Patricia Gaiván Rodríguez

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ADAPTACIÓN AL T.R. DE LOTC.- LENAC.
(DL. 1/2.000 / DT. 2ª.1.) DE LAS NN.SS.-98)
(FASE 4ª DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC
DE 5 DE ABRIL DEL 2004**

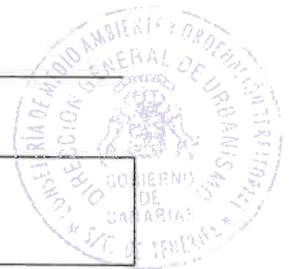
**INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES
PRESENTADAS DURANTE EL PRECEPTIVO TRÁMITE
DE INFORMACIÓN PÚBLICA**



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES
PRESENTADAS DURANTE EL PRECEPTIVO
TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

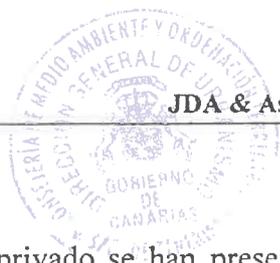
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA

Aprobado inicialmente el pasado 4 de diciembre de 2002 el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Los Realejos (Adaptación de las Normas Subsidiarias de Ordenación vigentes a la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias) así como la Modificación Puntual de un cierto número de sus determinaciones cuya inadecuación y/o insuficiencia se ha puesto de manifiesto a lo largo de su período de vigencia, el documento fue sometido a Información Pública por un período de treinta días que culminó el pasado 2 de enero de enero de 2003.

El presente Informe Técnico de Alegaciones tiene por objeto establecer el grado de compatibilidad, entre las alegaciones y propuestas alternativas de ordenación formuladas por los particulares y entidades comparecientes en el mencionado procedimiento, con el modelo estructural, contenido y alcance que de conformidad con las determinaciones de aplicación de la LOTENC le corresponde asumir a la figura de planeamiento que se formula.



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Por parte del sector privado se han presentado 78 alegaciones durante el período de Información Pública y 2 fuera de plazo, a las que hay que añadir 32 propuestas de la Oficina Técnica municipal orientadas a corregir, precisar o complementar aspectos puntuales de la ordenación.

Las ochenta alegaciones aportadas por los particulares pueden agruparse en función de sus contenidos en cinco grandes grupos homogéneos:

- a) Errores materiales y carencias gráficas: 23 alegaciones.
- b) Ajustes no relevantes de delimitación, alineaciones o tipologías: 23 alegaciones.
- c) Reclasificaciones de suelo: 8 alegaciones.
- d) Propuestas relativas a la mejora de la calidad ambiental: 4 alegaciones.
- e) Cuestiones varias: 22 alegaciones.

El grado de compatibilidad de las alegaciones presentadas respecto del planeamiento general que se formula, se concreta en las siguientes magnitudes relativas a las propuestas de estimación – plena o parcial – y desestimación que se contienen en el presente Informa:

- 1.- Alegaciones con propuesta de estimación plena: 38 (47%).
- 2.- Alegaciones con propuesta de estimación parcial: 19 (24%).
- 3.- Alegaciones con propuesta de desestimación: 23 (29%).

De las alegaciones presentadas fuera de plazo se ha estimado una de ellas y desestimado la otra. En ningún caso se ha tomado en consideración la mencionada carencia administrativo.

En el Cuadro Nº 1 adjunto se aporta una síntesis del Informe Técnico en el que se relaciona; el número de registro, la titularidad de los comparecientes, el ámbito poblacional de referencia, el grado de estimación propuesto para las alegaciones aportadas y la caracterización urbanística de aquellas. En el Plano ITA.1 se expresa la distribución territorial de las mismas.

Esta documentación de síntesis – que se complementa con un informe particularizado de cada alegación – está orientada a que tanto la administración actuante como los particulares interesados, puedan disponer de una base documental adecuada y convenientemente articulada, que les permita con facilidad conocer y en su caso valorar en toda su amplitud, el alcance y resultado de la Información Pública.

El Informe contiene además dos Anexos. El Anexo I reproduce el contenido literal de cada alegación. El Anexo II incorpora el Avance de Ordenación, que a modo de

propuesta concertada con el Ayuntamiento, aporta la entidad propietaria de los suelos que integran la Unidad de Actuación UA-1 y que habrá de servir de referencia vinculante para la formulación del Plan Especial que para el desarrollo de esta unidad, ha sido requerido por el Plan Especial de Protección del Paisaje Protegido de Rambla de Castro.

Los Realejos a 25 de febrero de 2003.

Fdo. Javier Domínguez Anadón
Director de equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES



TOMO 1

ALEGACIONES QUE SE PROPONE SU DESESTIMACIÓN



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16. 893.

ALEGANTE: DON / DOÑA: 1

ÁREA POBLACIONAL: SUB- SO.I.1

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se incorpore al ámbito del sector industrial SUB- SO.I.1 el resto de la finca de su propiedad no incluida en el mismo.

INFORME.

El Plan Parcial del Sector de referencia se encuentra definitivamente aprobado, lo que hace materialmente inviable atender la solicitud del alegante, con independencia de que la geometría de su propiedad, resulta contradictoria con una eventual delimitación urbanísticamente coherente del citado sector.

A la vista de lo expuesto se propone desestimar la alegación planteada.

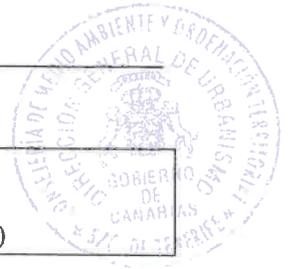
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP - 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.899.

ALEGANTE: DON / DOÑA: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES TOSCAL-LONGUERA SL.

ÁREA POBLACIONAL: La Carrera.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:
Que se aumente el número de plantas de la parcela de su propiedad (pasar de 2 pl a 3 pl), habida cuenta de los elevados costes que derivan de la urbanización de la calle a la que da frente, como consecuencia de las excavaciones preexistentes en la calle de referencia.

INFORME.

No se considera posible por referencia a régimen jurídico aplicable, singularizar el número de plantas de una parcela ubicada en una manzana de altura homogénea (2 Pl), situada además en un entorno consolidado con esa altura.
Por lo expuesto se propone desestimar la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.905.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Icod el Alto

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se equipare la altura edificable de su parcela (2 pl) a la de la edificación consolidada colindante (3 pl).

INFORME.

El ámbito en el que se localiza la parcela de referencia está afectado por el Plan Especial que debe pormenorizar la ordenación de esta zona. Es razonable pensar que cuando se formule, éste mantendrá las tipologías y alturas edificatorias preexistentes en las NN SS. La altura prevista a este respecto en la zona de referencia es de dos plantas, como ocurre en la totalidad del núcleo urbano de Icod El Alto. En consecuencia resulta jurídicamente injustificable atender la singularidad de ordenación solicitada.

En consecuencia se propone desestimar la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 56.

ALEGANTE: DON / DOÑA: .

ÁREA POBLACIONAL: Realejo Bajo

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

- 1º.- Se desafecte su propiedad de la delimitación singularizada del suelo rústico de protección de infraestructuras.
- 2º.- Considera excesivo e inadecuado el trazado del sistema general viario que afecta a la finca de su propiedad.
- 3º.- Solicita que se elimine la calle que transcurre por el trazado del primitivo camino de acceso a la finca de su propiedad.
- 4º.- Presume trato discriminatorio respecto de colindantes.

INFORME.

La ordenación urbanística del área de referencia se ve condicionada de una parte por el reconocimiento como suelo urbano de una serie de edificaciones existentes a ambos lados de la calle cuya eliminación se solicita y de otro, por la servidumbre que impone la preexistencia del nudo actual del Castillo, cuya futura ampliación en el margen Sur de la autopista constituye una necesidad insoslayable.

Ambas consideraciones han sido prolijamente justificadas en la memoria del ordenación del PGOU, mediante consideraciones y criterios de ordenación que acreditan el carácter objetivo y necesario de la solución propuesta.

Por lo expuesto se propone desestimar la alegación presentada.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 58.

ALEGANTE: DON / DOÑA: I

ÁREA POBLACIONAL: SUB-SNO.R18.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

- 1º.- Se modifique la clasificación de un sector de suelo urbanizable. SUB-SNO.R18.
- 2º.- Se amplíe la sección transversal de la vía de borde del sector.

INFORME.

1º.- El suelo urbanizable de referencia no reúne condiciones objetivas para su clasificación como suelo urbano y en todo caso la reclasificación de suelo solicitada sobrepasa los cometidos de la presente Adaptación.

2º.- No se considera justificado el cambio de sección de vía solicitada.

Por lo expuesto se propone desestimar la alegación presentada.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 63

ALEGANTE: DON / DOÑA: (

ÁREA POBLACIONAL: Toscal-Longuera

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se incorpore a la presente adaptación del planeamiento a la LOTENC la propuesta de modificación de la U.A.-2 que el alegante dice haber requerido de la Administración municipal en febrero del año 2001.

INFORME.

La propuesta de modificación aludida, comporta una alteración sustancial del sistema viario local, que implica notoria alteración de la continuidad de la red viaria consolidada y prevista justificadamente por las NN SS que se adaptan, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

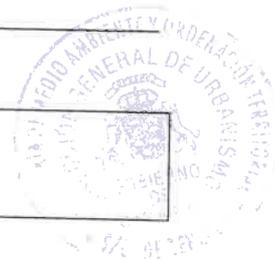
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Arjádón
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 66

ALEGANTE: DON / DOÑA: .

ÁREA POBLACIONAL: Toscal-Longuera

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se incorpore a la presente adaptación del planeamiento a la LOTENC la propuesta de modificación del Art. 82 de la Normativa Urbanística (Edificación en Ciudad Jardín) – cuyo tenor literal aporta – con la que se pretende evitar interpretaciones no deseables en cuanto al acondicionamiento interior de parcelas en ladera, capaces de originar desviaciones interesadas o subterfugios destinados a incrementar la altura edificable de la edificación.

Al respecto se hace una sucinta narración de un litigio entre partes por el supuesto incremento indebido de una edificación en la calle Brasil.

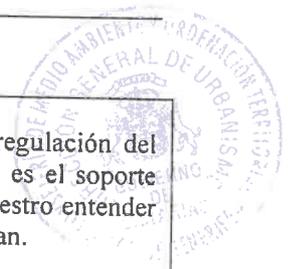
La esencia de la modificación propuesta consiste en que la medición de la altura en número de plantas o en metros se realice desde el plano horizontal de la rasante más baja de la vía pública a que de frente el solar, hasta la cara inferior del último forjado.

INFORME.

Las ordenanzas en ladera han sido tradicionalmente por su propia naturaleza generadoras de conflictos habida cuenta la gran cantidad de situaciones diferenciadas sobre las que se aplican, como consecuencia de las múltiples configuraciones del terreno natural y la extrema variabilidad de pendientes que definen las rasantes de la red viaria.

El caso que se relata en la alegación es sin duda un ejemplo característico del tipo de conflictos a los que nos venimos refiriendo y el redactado alternativo que se propone, tiene todas las connotaciones de opción de parte. Medir la altura edificable en el punto más bajo de la vía pública es si duda la mejor opción a la que puede aspirar el alegante, pero sin duda no es una opción razonable y menos aún en supuestos de Ciudad Jardín., donde determinadas condiciones del retranqueo y/o pendiente de calle podrían condicionar seriamente , cuando no imposibilitar la materialización del aprovechamiento urbanístico previsto el planeamiento.

Las ordenanzas que regulan la altura edificable en ladera en el planeamiento general municipal es un complejo entramado de interrelaciones normativas que trasciende de la tipología de Ciudad Jardín y que tienen incidencia directa de una manera u otra en el resto de las tipologías.



Al respecto el Art. 59 de la Normativa Urbanística establece un complejo sistema de regulación del movimiento del “terreno circundante”, que más allá de lo afortunado que pueda resultar, es el soporte fundamental del sistema y cuya variación en este momento procedimental constituiría a nuestro entender una modificación sustancial por las extensas repercusiones que tendría en el conjunto del Plan.

La capacidad interpretativa para los diferentes supuesto de aplicabilidad compete en primera instancia al Ayuntamiento y en su caso, a los tribunales de justicia la resolución de los litigios que se pudieran presentar. La frecuencia de situaciones extremas no parece ser por otra parte la tónica general en el municipio.

El sistema normativo que se ha revelado menos conflictivo a los efectos que nos ocupan, es el basado en lo que se ha dado en llamar “ordenanzas dibujadas de secciones características específicas” y comporta como se puede deducir, la regulación pormenorizada caso a caso para todos los ámbitos de aplicación.

Tal eventual modificación sobrepasa los cometidos que para una Adaptación como la que aquí se aborda, establece la Disposición Transitoria Segunda de la LOTENC, siendo sin duda más propia de la necesaria revisión del PGOU que con carácter perentorio habrá de acometerse para dar cumplimiento a la Adaptación Plena requerida por la reciente modificación de la mencionada Disposición promulgada por el Parlamento de Canarias y la también preceptiva adaptación al PIO.

En base a las consideraciones expuestas, se propone la desestimación de la alegación formulada, sin perjuicio de la ulterior valoración que del problema planteado haya de hacerse en la futura revisión del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.

Javier Domínguez Anadón,
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 68.

ALEGANTE: DON / DOÑA: _____

ÁREA POBLACIONAL: Realejo Alto

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se suprima la afección de su propiedad derivada del ensanche del Callejón del Moral y vía transversal.

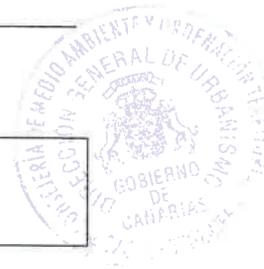
INFORME.

La afección de referencia deriva de las alineaciones y rasantes provenientes de las NN SS vigentes. Su eventual desplazamiento en dirección Sur, única manera de acceder a la demanda presentada comporta trasladar dicha afección sobre otra edificación consolidada, por lo que no es posible acceder a la petición formulada.

Por lo expuesto se propone desestimar la alegación presentada.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 71

ALEGANTE: DON / DOÑA: _____

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se clasifique como suelo urbano la finca de su propiedad por estar rodeada de suelos que ostentan esta clasificación.

INFORME.

La clasificación de este suelo en las NN SS vigentes es la de suelo rústico.

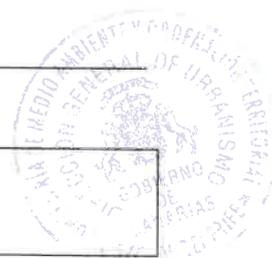
Este suelo además carece de los requisitos mínimos – consolidación y/o urbanización - para poder ostentar la clasificación de suelo urbano.

En consecuencia no concurren en la propiedad del alegante las exigencias mínimas para atender favorablemente su petición en el presente proceso de Adaptación a la LOTENC.

Se propone desestimar la alegación presentada

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Amador
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIONES Nº: 74 Y 75

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Icod El Alto.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se reintegre la totalidad de las fincas de su propiedad a la categoría de suelo urbano que detentaban en las NN SS que se adaptan.

INFORME.

El carácter reglado de las determinaciones legales que posibilitan la adscripción de un suelo a la clasificación demandada – Artículo 50 y concordantes de la LOTENC – solo permiten integrar en ella, la porción de la finca de referencia catastral Nº 14075-04 que ha quedado incorporada a la delimitación del casco urbano de Icod El Alto.

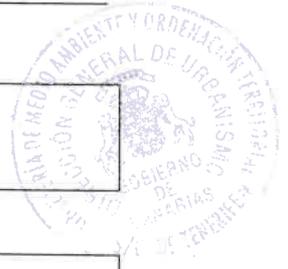
Los terrenos excluidos de ésta clasificación, no solo no reúnen las condiciones mínimas exigibles de urbanización y/o consolidación consolidada, sino que además están integrados en la delimitación del Paisaje Protegido de Los Campaches, Tigaiga y Ruiz (T.34), razón por la cual, el planeamiento general carece de legitimación jurídica suficiente para poder operar en éste ámbito clasificaciones distintas a la de Suelo Rústico de Protección Natural.

Las consideraciones jurídicas expuestas imposibilitan atender en éste procedimiento las alegaciones planteadas, por lo que se propone su desestimación.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 81

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Palo Blanco.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se clasifique como suelo urbano la finca de su propiedad cuyo plano de situación adjunta. Justifica su solicitud en virtud de la catalogación fiscal que como "solar" ostenta en la actualidad.

INFORME.

Este suelo estuvo integrado hasta septiembre de 1.999 en la Unidad de Actuación Nº 76, fecha en la que fue desclasificado por la Modificación Puntual de las NN SS Fase 2, en virtud de un convenio firmado entre dos propietarios de la Unidad y el Ayuntamiento. Presumiblemente la discordancia entre el régimen jurídico del suelo y el fiscal deviene del antecedente descrito.

En virtud de los antecedentes expuestos, la clasificación de este suelo en las NN SS vigentes es la de suelo rústico.

Este suelo además carece de los requisitos mínimos – consolidación y/o urbanización para poder ostentar la clasificación de suelo urbano.

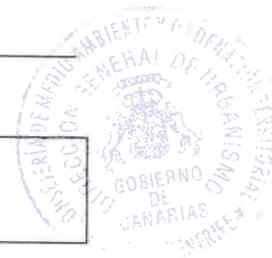
La clasificación de un suelo como urbano se rige por el derecho urbanístico, no por la situación fiscal concurrente.

En consecuencia no concurren en la propiedad del alegante las exigencias mínimas para atender favorablemente su petición en el presente proceso de Adaptación a la LOTENC.

Se propone desestimar la alegación presentada

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 83

ALEGANTE: DON / DOÑA: I

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

- 1º.- Que no se reduzca la superficie de la UA-58 de la que es copropietario.
- 2º.- Que no se incrementen las cargas de cesión obligatoria

INFORME.

1º.- El ámbito de la Unidad de referencia se ha visto reducido como consecuencia de la aplicación del criterio general de excluir de las unidades de actuación aquellas parcelas que por estar consolidadas por la edificación fueron indebidamente incorporadas a las mismas como consecuencia de errores materiales derivados de la utilización en la formulación de las NN SS vigentes de cartografías desfasadas.

2º.- Esta Unidad se ha visto afectada por los criterios de ajustes de cargas y beneficios acometidos durante el proceso de adaptación-modificación, con el fin de corregir las diferencia de aprovechamiento superiores al 15 %, entre unidades pertenecientes a un mismo ámbito.

Las justificaciones pormenorizadas a este respecto – razones de legalidad – han sido incorporadas a la Memoria de Ordenación y constituyen un criterio general para todo el término municipal.

Se propone desestimar la alegación presentada.

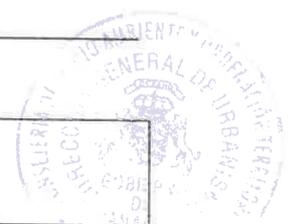
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 85

ALEGANTE: DON / DOÑA: I

ÁREA POBLACIONAL: Suelo rústico situado en las proximidades de Rambla de Castro

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se modifique la categoría de suelo rústico asignado a su propiedad - - Protección de Actividades Económicas - por la de Asentamiento Agrícola con el fin de poder edificar una vivienda adscrita a eventuales actividades agrarias en la finca de su propiedad.

Justifica su solicitud por entender que la categoría demanda es la que analógicamente resulta más coherente con la establecida en las NN SS vigentes.

INFORME.

Es un concepto sólidamente consolidado por la Administración urbanística que las categorías analógicas de la LOTENC respecto de la de suelo Potencialmente Productivo de la Ley 5/87 de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico son las de Protección Agraria, Protección Hidrológica y Protección Minera, en función de las recursos y actividades objeto de protección.

En el caso que nos ocupa la actividad protegida es la agrícola, razón por la que la propiedad del alegante se ha adscrito la categoría de Protección Agraria.

Por el contrario la definición establecida en la LOTENC para los Asentamientos Agrícolas señala con meridiana claridad que para que un suelo pueda adscribirse a esta categoría han de cumplirse simultáneamente dos condiciones: que los suelos estén siendo objeto de explotación agropecuaria y que haya existido un proceso consolidado de edificación asociado a la misma.

En tales circunstancias la alegación presentada carece del respaldo jurídico necesario, por lo que se propone su desestimación.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEF 2004

EL SECRETARIO GENERAL

20

6 - SEP 2004

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 (Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

EL SECRETARIO GENERAL

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIONES Nº: 105, 106 y 110

ALEGANTES: DON / DOÑA: ..

ÁREA POBLACIONAL: Los Afligidos - El Jardín.

RESUMEN DE ALEGACIONES.

SOLICITAN LOS ALEGANTES:

Las alegaciones presentadas, plantean mediante escritos de análogo contenido las siguientes cuestiones y demandas:

1º.- A modo de consideración previa, los alegantes exponen que entre las calles de Los Afligidos y El Jardín, existe un camino de conexión entre uno y otro núcleo, que ha venido siendo utilizado habitualmente por los vecinos de la zona.

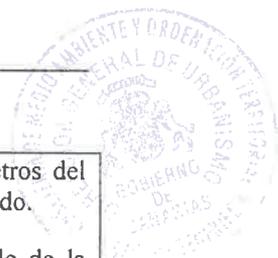
2º.- Que dicho acceso ha sido interrumpido por Don J de forma y manera que el Ayuntamiento se habría dejado arrebatar un bien de uso y servicio público, circunstancia de la que derivarían los consiguientes perjuicios para los habituales usuarios.

3º.- En base a las anteriores consideraciones se solicita que el PGOU incorpore esta vía a la red viaria pública, previa constatación de los extremos alegados.

INFORME.

La conexión entre Zamora Alta y Los Afligidos, es una necesidad ineludible que a nuestro entender debe ser resuelta en este procedimiento, por cuanto que las NN SS atendieron esta conexión de manera manifiestamente precaria mediante dos enlaces extremadamente distantes: La Calle de Los Cuartos, de elevada pendiente y alejada de la zona de referencia, que conecta La Carrera con el extremo de Poniente de Las Gañanías y una vía de nuevo trazado en el borde de Poniente de la Montaña de Los Frailes. La distancia media entre uno y otro enlace es de tres kilómetros.

Para atender esta necesidad el PGOU ha planteado dos nuevas conexiones: la primera discurre en dirección Sur por el lindero de Naciente del Centro de Formación Ocupacional y asciende hasta Las Gañanías con un trazado sensiblemente paralelo al de la calle Los Cuartos y a una distancia de quinientos metros en dirección Este. La otra la conforma el Sistema General Viario que conecta el nudo del Castillo de la Autopista TF-5 con el Polígono Industrial SUB-SO-I.1. Este sistema general discurre en la zona que nos ocupa a una distancia de seiscientos metros del anterior en dirección de Naciente y de él deriva un ramal que a media ladera desciende hacia la zona central del núcleo de Zamora Alta.



La vía que los alegantes reclaman, constituiría un quinto enlace situado a ciento cincuenta metros del anterior y cuyas funciones viarias serían las mismas que debe atender el sistema general mencionado.

Al margen de las conclusiones que cabe extraer de las consideraciones expuestas en el sentido de la innecesariedad de este nuevo enlace, su eventual toma en consideración plantea un problema objetivo irresoluble en los términos planteados por los alegantes por las siguientes razones:

- a) El camino al que hacen referencia los alegantes, tiene interrumpida su continuidad a mitad de la ladera, entre las cotas 271 y 285 msnm, existiendo entre ellos un desnivel de catorce metros y distando ambos extremos una distancia de 60 metros. Esta discontinuidad se salva actualmente mediante un trayecto peatonal campo a través que tiene una pendiente del 23 %.
- b) El tramo que parte de la calle El Jardín tiene una longitud de 140 metros y salva un desnivel de 25 metros con una pendiente media del 19 %.
- c) El tramo que desciende desde la calle de Los Afligidos, inicia su trazado con una pendiente del 7 %, que pasa al 13 % en la segunda mitad de su recorrido.

De las consideraciones expuestas, cabe concluir que de establecerse este quinto acceso entre Los Afligidos y Zamora Alta, su trazado en modo alguno podría discurrir totalmente por la huella actual de los caminos a los que venimos aludiendo, pues la pendiente resultante sería manifiestamente inadecuada.

Estos condicionantes inducirían a la necesidad de prever una nueva traza con longitud de desarrollo suficiente para mitigar la pendiente natural del terreno, destinada a implantar una quinta vía de enlace similar en cuanto a cometido al sistema general ya previsto, posicionada a una distancia tan próxima de él – 150 metros- que su innecesariedad resulta evidente.

En consecuencia entendemos que el enlace requerido entre la calle de El Jardín y la de Los Afligidos, ya ha sido resuelto por el PGOU en los términos descritos, por lo que se propone la desestimación de este aspecto de las alegaciones presentadas.

Cuestión aparte es la relativa a la titularidad pública o privada de los actuales caminos y consecuentemente, la solución al conflicto que legítimamente han planteado los alegantes.

Esta cuestión escapa a las competencias propias del planeamiento general, puesto que esencialmente se trata de un litigio entre vecinos en el ámbito de un suelo rústico de protección agraria para el que la legislación aplicable no otorga al PGOU facultades de intervención. Y ello porque en esta clase de suelo – suelo rústico – el planeamiento general solo está legitimado para intervenir en el trazado viario de las categorías correspondientes a los asentamientos rústico y agrícolas o para la previsión de Sistemas Generales o Locales en su caso.

A la vista de las consideraciones expuestas, se propone la desestimación de este aspecto de las alegaciones presentadas, lo que no enerva la posibilidad de su eventual consideración por la Administración mediante los procedimientos que jurídicamente resulten procedente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

22

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN N°: 127

ALEGANTE: DON / DOÑA: _____ : en nombre y
representación de la AA VV LA BARCA.

ÁREA POBLACIONAL: Toscal -Longuera.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se destine la totalidad del ámbito de la UA. N° 1 a espacio libre público, dado que en opinión del alegante, en la zona de Romántica II no existe previsión de zonas verdes, plazas, parques infantiles y aparcamientos, evitándose así la construcción de edificaciones de cualquier tipo.

INFORME.

Como cuestión previa hay que señalar, que la solicitud del alegante comportaría en el supuesto de ser estimada, la descalificación de la UA-1, eventualidad que superaría el cometido estricto de la Adaptación que se formula, razón por la que se propone su desestimación.

Sin perjuicio de ello y entrando en el fondo de la alegación planteada con el fin de poner en conocimiento de la AA VV LA BARCA de la real situación dotacional del Barrio Toscal-Longuera, cúmpleme informar que a juicio de este equipo redactor, no se considera ajustada a la realidad la afirmación de que en la zona en cuestión y en sus más próximos aledaños no existan dotaciones y espacios libres en cuantía suficiente para atender las necesidades de su población.

En concreto, las previsiones superficiales de espacios libres y dotacionales correspondientes al planeamiento de desarrollo – Unidades de Actuación y Planes Parciales – asciende a 44.109 m². Por lo que se refiere al suelo urbano ya consolidado, la cuantía superficial que para tales usos públicos, se encuentra en la actualidad disponible, asciende a 39.689 m². Tales previsiones se encuentran gráficamente reflejadas en los planos de calificación de suelo y cuantificadas en forma pormenorizada en la Memoria y Anexos del documento de Adaptación.

La aportación que a este respecto realizará el desarrollo de la Unidad UA-1, es de 4.722 m², lo que supone un incremento de 759 m² respecto de las iniciales previsiones de las NN SS derivado de los condicionantes que para el desarrollo de esta unidad han venido impuestos por el Plan Especial del Paisaje Protegido Rambla de Castro.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

8 - SEP 2004

23

EL SECRETARIO GENERAL

En consecuencia no parece razonable la demanda formulada, por cuanto que aún el supuesto de que se estuviera formulando la revisión del planeamiento general y por tanto el Ayuntamiento dispusiera de margen de maniobra suficiente para satisfacer las aspiraciones planteadas, ello comportaría una carga indemnizatoria de los legítimos derechos consolidados por los propietarios de la Unidad de Actuación UA-1, respecto de la que los alegantes no plantean alternativa o compromiso de sufragación alguna.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

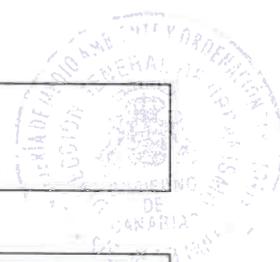
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón.
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 128

ALEGANTE: DON / DOÑA: AGUSTÍN DÍAZ GONZALEZ.

ÁREA POBLACIONAL: SUB-SON-R1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE: En su calidad de propietario mayoritario del SUB-SON-R1:

- 1º.- Que se mantenga la superficie del sector en la cuantía que figuraba en las NN SS (39.500 m²)
- 2º.- Que se mantenga la edificabilidad bruta y relativa del sector en las cuantías que figuraban en las NN SS (28.045 m²t y 0,71 m²t/m²s)
- 3º.- Que no se modifique el plazo de ejecución a medio plazo previsto en las NN SS.
- 4º.- Alternativamente se le mayor la edificabilidad y número de viviendas hasta agotar los topes previstos en el Art. 36 de la LOTENC.

INFORME.

1º.- La superficie del sector que figura en las NN SS no se corresponde con la que efectivamente resulta de su transcripción a la cartografía digital utilizada para la formulación del PGOU. Este desajuste superficial respecto de la medición manual efectuada sobre la cartografía analógica con la que se formularon las NN SS, es una constante que se repite en mayor o menor grado en la práctica totalidad de los ámbitos superficiados en aquellas. El grado de precisión que oferta la medición digital no permite considerar ajustada la alegación presentada, por lo que se propone la desestimación de la alegación 1ª.

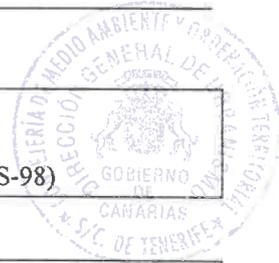
2º.- La minoración del coeficiente de edificabilidad relativa efectuada (de 0,71 m²t/m²s a 0,68 m²t/m²s) es consecuencia de la aplicación del apartado 2. B. 2) del Art. 32 de la LOTENC con el fin de evitar que la diferencia de aprovechamiento entre sectores sea superior al 15 % del Aprovechamiento Medio correspondiente al Ambito en el que se localiza el sector de referencia y respecto del Aprovechamiento Global del suelo urbanizable del PGOU. Estas justificaciones se desarrollan pormenorizadamente en el apartado V.2.3-3 de la Memoria de Ordenación y en el Anexo I (última página) de la misma. En consecuencia se propone la desestimación de las alegaciones 2ª y 4ª

3ª.- El criterios en cuanto a la fijación de los plazos de ejecución en el presente proceso de Adaptación – Modificación es el de restringir al máximo los previstos en las NN SS para aquellos sectores que fueron clasificados en el año 95 y que después de ocho años de vigencia no han culminado la formulación de su planeamiento de desarrollo. La clasificación del suelo urbanizable no se contempla en el régimen jurídico de aplicación como una habilitación *sine die* por cuanto que de su desarrollo depende en buena medida la concreción definitiva del modelo urbanístico previsto por el planeamiento. En tanto no se altere por la Administración actuante este criterio con carácter general se propone la desestimación de la alegación 3ª.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003
Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

25

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 131

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Zamora Alta

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se categorice la finca de su propiedad como suelo Rústico de Protección Territorial con subcategoría D2 con el fin de su eventual y futura adscripción a lo que denomina "zona de servicios" que complemente la carencia actual que a este respecto tiene el casco de Los Realejos.

INFORME.

Tal subcategoría está reservada a los suelos que por sus condiciones urbanísticas objetivas han sido considerados por el Ayuntamiento como de interés para atender a los fines previstos en el Art. 76 de la LOTENC: viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, conservación o mejora del medio ambiente, actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social, conservación y ampliación de dichos patrimonios.

En los terrenos del alegante no concurren circunstancias territoriales objetivas señaladas por lo que se propone la desestimación de la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

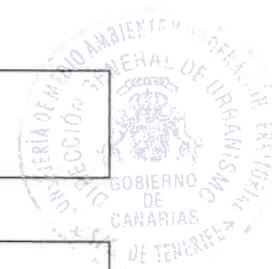
5 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 139

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Campeche - Tigaiga

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITAN LAS ALEGANTES:

Que la finca de la que son copropietarias ubicada en el ámbito del Paisaje Protegido Los Campeches, Tigaiga y Ruiz, se les modifique la categoría de suelo rústico – Protección Natural y Forestal – a la que se ha adscrito en el planeamiento de referencia, de forma que sea posible la pervivencia de los usos tradicionales agrícolas a los que viene siendo destinada.

INFORME.

Las categorías asignadas a las fincas de referencia son consustanciales con las determinaciones jurídicas a las que viene obligado el planeamiento general municipal a someterse en el ámbito de los espacios naturales protegidos. Tales categorías son plenamente compatibles con la continuidad de los precitados usos tradicionales. Su regulación pormenorizada, más allá de lo establecidos en estas Normas Urbanísticas, corresponde legalmente ser asumida por el planeamiento medioambiental específico del citado espacio natural.

Las consideraciones jurídicas expuestas imposibilitan atender en éste procedimiento las alegaciones planteadas, por lo que se propone su desestimación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

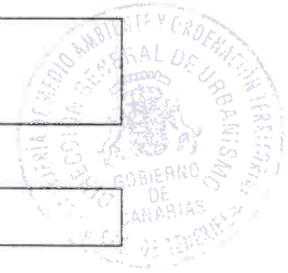
EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

27

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 145

ALEGANTE: DON / DOÑA:
DEL VALLE SA.

1 representación de SERVICIO DE AGUAS

ÁREA POBLACIONAL: Zamora Baja.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se clasifique el suelo de su propiedad como urbanizable de uso industrial, habida cuenta el actual estado de uso y las condiciones de accesibilidad de que disfruta. Se considera al respecto la existencia de déficit municipal en cuanto a suelo de uso industrial.

INFORME.

Al margen de lo discutible que puedan ser las razones esgrimidas para sustentar la solicitud planteada, es lo cierto que el carácter, contenido y alcance del expediente de referencia, impiden la clasificación de nuevos suelos urbanizables de cualquier naturaleza.

En consecuencia se propone la desestimación de la alegación planteada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

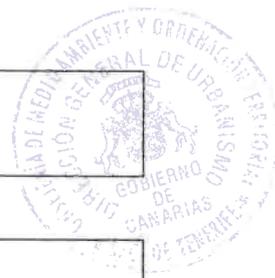
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Aradón
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 1.534.

ALEGANTE: DON / DOÑA: N

ÁREA POBLACIONAL: SUB-SON-R5

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

En relación con el tratamiento urbanístico que la Adaptación de las NN SS a la LOTENC otorga a la Finca "El Barranco" de superficie 13.735 m², que forma parte del SUB-SON-R5, se incluyen en el mismo 3.000 m² con frente a la calle Siete Fuentes, que ha juicio del alegante tienen condiciones suficientes para ser considerados como suelo urbano, por lo que solicita su exclusión del sector y su incorporación a la delimitación de Suelo Urbano consolidado.

INFORME.

Como cuestión previa es preciso poner de manifiesto que la exclusión solicitada, implica una alteración sustantiva de las condiciones urbanísticas del Sector de referencia, en cuanto que modifica notablemente el régimen de cargas y beneficios del mismo.

Para que tal posibilidad pudiera ser tomada inicialmente en consideración se entiende que como mínimo debería contar con la conformidad de la totalidad de los propietarios del Sector, pues de lo contrario estaríamos frente a un cambio sustancial producido tras la información pública cuya eventual impugnación necesariamente debería ser tomada en consideración. Del contenido de la alegación solo puede deducirse que ese porcentaje no supera indiciariamente el 40 %.

Sin perjuicio de las consideraciones expuestas, es preciso poner de manifiesto que aún contándose con la total conformidad de la estructura de la propiedad, la solicitud planteada comporta una reclasificación de suelo que excede a los cometidos propios de una Adaptación como la que se formula, por lo que se estima que la demanda planteada encontraría mejor acomodo en una modificación puntual o revisión en su caso del planeamiento general municipal.

En consecuencia se propone la desestimación de la alegación planteada.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES



TOMO 2

ALEGACIONES QUE SE PROPONE SU ESTIMACIÓN

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 (Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES
 RELACIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y SINTESIS DEL INFORME TÉCNICO

Nº Registr. Alegación	Nombre del alegante	Área poblacional	Estimación plena	Estimación parcial	Desestimación plena	Caracterización urbanística de las alegaciones
16.893		SUB-SO-1.1			X	Reclasificación de suelo
16.899		Realejo Bajo			X	Aumento singularizado del número de plantas de la edificación
16.905		Icod el Alto			X	Aumento singularizado del número de plantas de la edificación
56		Realejo Bajo			X	Cambio sustancial de criterios de ordenación estructurantes
58		SUB-SON-R18			X	Reclasificación de suelo
63		Toscal-Longuera			X	Cambio sustancial del sistema viario
66		Toscal-Longuera			X	Modificación Normativa
68		Realejo Alto			X	Modificación de alineaciones
71		La Cruz Santa			X	Reclasificación de suelo
74		Icod el Alto			X	Reclasificación de suelo
75		Icod el Alto			X	Reclasificación de suelo
81		Palo Blanco			X	Reclasificación de suelo
83		La Cruz Santa			X	Disconformidad con la Adaptación a la LOTENC de Unidad de Actuación
85		Rambra de Castro			X	Disconformidad con la categorización del suelo rústico
105		Afligidos.El Jardín			X	Creación de nueva vía de enlace e incorporación de camino rural a la red viaria pública
106		Afligidos.El Jardín			X	Creación de nueva vía de enlace e incorporación de camino rural a la red viaria pública
110		Afligidos.El Jardín			X	Creación de nueva vía de enlace e incorporación de camino rural a la red viaria pública
127		Toscal.La Longuera			X	Recalificación de suelo en una Unidad de Actuación
128		SUB-SON-R1			X	Disconformidad con la Adaptación a la LOTENC de un sector de suelo urbanizable
131		Zamora Alta			X	Disconformidad con la categorización del suelo rústico
139		Campeche.Tigaiga			X	Disconformidad con la categorización del suelo rústico
145		Zamora Baja			X	Reclasificación de suelo
1.534		SUB-SON-R5			X	Reclasificación de suelo
16.555		El Jardín	X			Error material
16.621		Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.695		Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.891		Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.892		Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.709		Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.710		Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.711		Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.713		Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.712		SUB-SNO-R.20	X			Error material
16.834		Palo Blanco	X			Error material
16.900		La Zamora	X			Error material
16.901		La Cruz Santa	X			Exclusión de una Unidad de Actuación
16.903		La Cartaya	X			Ajuste tipológico
4		Palo Blanco	X			Error material
5		Afligidos		X		Ajuste de alineación de viario
7		Toscal-Longuera	X			Modificación de ordenación por exigencia de planeamiento medioambiental
8		La Cruz Santa		X		Ajuste de alineación de viario
10		Camino El Madroño	X			Carencia gráfica
11		Camino El Madroño	X			Carencia gráfica
17		Los Principes		X		Disconformidad con la categorización del suelo rústico
22		Realejo casco	X			Ajuste de alineación de viario
49		SUB-SO-R.3	X			Error material
61		Las Gañanías	X			Ajuste de alineación de viario
62		Toscal-Longuera	X			Error material
64		Alzadilla Baja	X			Ajuste de alineación de viario
65		San Benito		X		Error material
67		SUB-RT-R.8	X			Error material
69		Icod el Alto		X		Mejora de accesibilidad
70		San Benito	X			Error material
72		La Cruz Santa	X			Error material
73		Ralejo Alto	X			Carencia gráfica
80		Toscal-Longueras	X			Error material
82		Realejo Alto	X			Error material
88		El Horno	X			Ajuste de delimitación de suelo urbano
90		La Cruz Santa		X		Error material
91		Las Gañanías	X			Ajuste de delimitación de suelo urbano
93		SUB-SON-R7	X			Ajuste de delimitación de suelo urbanizable
97		Costa	X			Carencia gráfica
99		Casa Higa	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
101		SUB-SON-R11		X		Error material
104		Icod el Alto	X			Error material
107		Toscal-Longueras		X		Error material
108		Global	X			Propuesta de complementación de la ordenación del suelo rústico de Protección Agraria
121		San Agustín		X		Ajuste de alineación de viario
129		SUB-SNO-R.19		X		Error material - Aumento de densidad de viviendas en suelo urbanizable
132		Calle Carrera		X		Ajuste tipológico - Ajuste de alineación de viario.
134		Icod el Alto	X			Corrección gráfica
138		La Cruz Santa		X		Desafección de vivienda por viario público
141		Calle Carrera	X			Ajuste de delimitación de suelo urbano
154		La Cruz Santa		X		Exclusión de una Unidad de Actuación
208		La Gorgorana	X			Disconformidad con la categorización del suelo rústico
109		Toscal-Longueras		X		Cuestionamiento de la vigencia de la ordenación de la UA-12 - Disconformidad con la categorización del suelo rústico - Disconformidad con oferta de suelo de uso industrial.
269		Toscal-Longueras		X		Cuestionamiento de la vigencia de la ordenación de la UA-12
725		Toscal-Longueras		X		Cuestionamiento de la vigencia de la ordenación de la UA-13
524		La Cruz Santa	X			Exclusión de una Unidad de Actuación
2.710		El Lance		X		Mantenimiento de una Unidad de Actuación inicialmente eliminada

Los Realejos a 25 de febrero de 2003
 Fdo. Javier Domínguez Anadón. Director del equipo redactor del PGOU.

EL SECRETARIO GENERAL

6 - FEB - 2003
 DILEGNCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 (Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

RELACIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y SINTESIS DEL INFORME TÉCNICO

Nº Registr. Alegación	Nombre del alegante	Área poblacional	Estimación plena	Estimación parcial	Desestimación plena	Caracterización urbanística de las alegaciones
16.893	DOMINGO MESA HERNÁNDEZ	SUB-SO-1.1			X	Reclasificación de suelo
16.899	PROMOC. Y CONST. TOSCAL-LONGUERA, S.L.	Realejo Bajo			X	Aumento singularizado del número de plantas de la edificación
16.905	PABLO VICENTE FELIPE SUÁREZ	Icod el Alto			X	Aumento singularizado del número de plantas de la edificación
56	JOSE GONZALEZ MACHADO	Realejo Bajo			X	Cambio sustancial de criterios de ordenación estructurantes
58	FERNANDO ECHAGUE DIAZ	SUB-SON-R18			X	Reclasificación de suelo
63	GER-CAN, S.L.	Toscal-Longuera			X	Cambio sustancial del sistema viario
66	JOAQUIN FRANCISCO ACEVEDO GONZALEZ	Toscal-Longuera			X	Modificación Normativa
68	FCO. JAVIER GONZALEZ SANABRIA	Realejo Alto			X	Modificación de alineaciones
71	TEOBALDO HERNANDEZ GARCIA	La Cruz Santa			X	Reclasificación de suelo
74	DOMINGO PEREZ CALERO	Icod el Alto			X	Reclasificación de suelo
75	DOMINGO PEREZ CALERO	Icod el Alto			X	Reclasificación de suelo
81	ORLANDO JAIME FERRAIS GARCIA	Palo Blanco			X	Reclasificación de suelo
83	FRANCISCO JAVIER GLEZ. SANABRIA	La Cruz Santa			X	Disconformidad con la Adaptación a la LOTENC de Unidad de Actuación
85	FRANCISCO JAVIER GLEZ. SANABRIA	Rambla de Castro			X	Disconformidad con la categorización del suelo rústico
105	JUAN PEREZ PEREZ	Afligidos.El Jardín			X	Creación de nueva vía de enlace e incorporación de camino rural a la red viaria pública
106	JOSE RODRIGUEZ GLEZ. ROSA ABRANTE	Afligidos.El Jardín			X	Creación de nueva vía de enlace e incorporación de camino rural a la red viaria pública
110	ASOC. VECINOS EL JARDIN	Afligidos.El Jardín			X	Creación de nueva vía de enlace e incorporación de camino rural a la red viaria pública
127	JESUS ENRIQUE GLEZ. GLEZ.	Toscal.La Longuera			X	Recalificación de suelo en una Unidad de Actuación
128	AGUSTIN DIAZ GONZALEZ	SUB-SON-R1			X	Disconformidad con la Adaptación a la LOTENC de un sector de suelo urbanizable
131	JUAN A. JIMENEZ GONZALEZ	Zamora Alta			X	Disconformidad con la categorización del suelo rústico
139	Mª VIRGILIA Y JULIA YANCE GONZALEZ	Campeche, Tigaiça			X	Disconformidad con la categorización del suelo rústico
145	ACEVEDO GONZALEZ	Zamora Baja			X	Reclasificación de suelo
1.534	MARTIN RDGUEZ. DE AZERO DEL HOYO	SUB-SON-R5			X	Reclasificación de suelo
16.555	CARNOTESA SL	El Jardín	X			Error material
16.621	EUGENIO HERNÁNDEZ LUIS	Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.695	FRANCISCO CARMELO RDGUEZ. RDGUEZ.	Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.891	PEDRO DONÍZ DONÍZ	Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.892	JUAN CIPRIANO GONZÁLEZ ÁLVAREZ	Aceviño	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.709	JEROHAN GARCÍA GONZÁLEZ	Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.710	AURELIANO REYES QUINTERO	Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.711	VICTORIANO REYES FUMERO	Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.713	GUSTAVO DORTA LÓPEZ	Icod el Alto		X		Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
16.712	TENCE, S.L.	SUB-SNO-R.20	X			Error material
16.834	ANA ARTEMIA GARCÍA GARCÍA	Palo Blanco	X			Error material
16.900	VICENTE FELIPE SUÁREZ	La Zamora	X			Error material
16.901	BENIGNO OLIVA RODRÍGUEZ	La Cruz Santa	X			Exclusión de una Unidad de Actuación
16.903	CELESTINO M. PEREZ HERNÁNDEZ	La Cartaya	X			Ajuste tipológico
4	SECUNDINO GARCÍA DIAZ	Palo Blanco	X			Error material
5	REMEDIOS LUIS HERNÁNDEZ	Afligidos		X		Ajuste de alineación de viario
7	MANUEL JESUS DHARANDAS VENTURA	Toscal-Longuera	X			Modificación de ordenación por exigencia de planeamiento medioambiental
8	FRUTAS CRUZ SANTA, S.A.	La Cruz Santa		X		Ajuste de alineación de viario
10	JUAN LUIS ALONSO	Camino El Madroño	X			Carencia gráfica
11	ANTONIO J.FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Camino El Madroño	X			Carencia gráfica
17	ALBERTO POGGIO MORATA	Los Principes		X		Disconformidad con la categorización del suelo rústico
22	FABIÁN BETHENCOURT GARCIA	Realejo casco	X			Ajuste de alineación de viario
49	PEDRO ACEVEDO GONZÁLEZ	SUB-SO-R.3	X			Error material
61	FCO. JAVIER PÉREZ MÉNDEZ	Las Gañanías	X			Ajuste de alineación de viario
62	GER-CAN, S.L.	Toscal-Longuera	X			Error material
64	PEDRO A. AGUILAR JANEIRO	Alzadilla Baja	X			Ajuste de alineación de viario
65	ANDRÉS M. SOUZA IGLESIAS	San Benito		X		Error material
67	JUNTA COMPENSACIÓN DEL SUB-RT-R.8	SUB-RT-R.8	X			Error material
69	DOMINGO PÉREZ CALERO	Icod el Alto		X		Mejora de accesibilidad
70	LORENZO GONZÁLEZ GARCÍA	San Benito	X			Error material
72	TEOBALDO HERNÁNDEZ GARCÍA	La Cruz Santa	X			Error material
73	CONSTRUCCIONES PEDRANA, S.L.	Ralejo Alto	X			Carencia gráfica
80	PEDRO ACEVEDO GONZÁLEZ	Toscal-Longueras	X			Error material
82	MANUEL LORENZO BORGES	Realejo Alto	X			Error material
88	JOSE GARCÍA GONZÁLEZ	El Horno	X			Ajuste de delimitación de suelo urbano
90	ANDRÉS FERRAIS LUIS	La Cruz Santa		X		Error material
91	FRANCISCO QUINTERO MOLINA	Las Gañanías	X			Ajuste de delimitación de suelo urbano
93	JUNTA COMPENSACIÓN SUB-SNO-R.7	SUB-SON-R7	X			Ajuste de delimitación de suelo urbanizable
97	ANA Mª GUTIÉRREZ DE SALAMANCA Y OSSUNA	Costa	X			Carencia gráfica
99	CORINA MACHADO FERNÁNDEZ	Casa Higa	X			Ajuste de delimitación de la categorización de suelo rústico
101	EVELIO JIMÉNEZ FREGEL	SUB-SON-R11		X		Error material
104	ESTEBAN SUÁREZ HERNÁNDEZ	Icod el Alto	X			Error material
107	GER-CAN, S.L.	Toscal-Longueras		X		Error material
108	JUAN FERRAIS HERNÁNDEZ	Global	X			Propuesta de complementación de la ordenación del suelo rústico de Protección Agraria
121	ASOCIACIÓN VECINOS GORDEJUEL	San Agustín		X		Ajuste de alineación de viario
129	LUIS TELESFORO GARCÍA MESA	SUB-SNO-R.19		X		Error material - Aumento de densidad de viviendas en suelo urbanizable
132	FRANCISCO A. LUIS GONZÁLEZ	Calle Carrera		X		Ajuste tipológico - Ajuste de alineación de viario.
134	EMETERIO GARCÍA DOMÍNGUEZ	Icod el Alto	X			Corrección gráfica
138	PEDRO M.DORTA Y MERCEDES REYES	La Cruz Santa		X		Desafeción de vivienda por viario público
141	CANDELARIA OLIVA OLIVA	Calle Carrera	X			Ajuste de delimitación de suelo urbano
154	MARCIA CANDELARIA LEÓN HERNÁNDEZ	La Cruz Santa		X		Exclusión de una Unidad de Actuación
208	ANTONIO DE LA CRUZ VEGUERO	La Gorgorana	X			Disconformidad con la categorización del suelo rústico
109	JOSÉ CAIROS RODRÍGUEZ	Toscal-Longueras		X		Cuestionamiento de la vigencia de la ordenación de la UA-12 - Disconformidad con la categorización del suelo rústico - Disconformidad con oferta de suelo de uso industrial.
269	JUAN BORGES MORALES	Toscal-Longueras		X		Cuestionamiento de la vigencia de la ordenación de la UA-12
725	JUAN BORGES MORALES	Toscal-Longueras		X		Cuestionamiento de la vigencia de la ordenación de la UA-13
524	MARIA AMPARO GONZÁLEZ VERDE	La Cruz Santa	X			Exclusión de una Unidad de Actuación
2.710	SERGIO ORAMAS ROSADO	El Lance		X		Mantenimiento de una Unidad de Actuación inicialmente eliminada

Los Realejos a 25 de febrero de 2003
 Fdo. Javier Domínguez Anadón. Director del equipo redactor del PGOU.

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 6 - FEB 2003.



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.555

ALEGANTE: DON / DOÑA: CARNOTESA SL.

ÁREA POBLACIONAL: Las Gañanías

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se mantenga en la presente Adaptación-Modificación, la tipología de Edificación Alineada a Vial que ostentaba la parcela de su propiedad en las NN SS por haber obtenido licencia municipal de construcción conforme a la misma.

INFORME.

La alegación formulada coincide con la de otros alegantes de la misma zona en la que el criterio de redefinición tipológica operado en la presente Adaptación se ha revelado especialmente problemático.

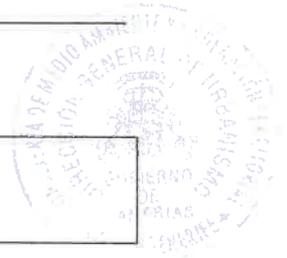
El objetivo de acomodación tipológica buscado con la zona de Ciudad Jardín colindante por el lindero Norte de la parcela de referencia, es susceptible de ser conseguido mediante la solución de continuidad que ofrece la previsión de las NN. SS de establecer un retranqueo ajardinado en este frente.

En consecuencia se propone la estimación de la alegación presentada.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.621, 16.695, 16.891 y 16.892

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Aceviño.

RESUMEN DE ALEGACIONES.

SOLICITAN LOS ALEGANTES:

Se modifique la categoría establecida para las fincas de su propiedad de forma que una parte de ellas se adscriba a Protección Forestal y otra a Asentamiento Agrícola. Justifican su petición en orden a la realidad cultivada de las fincas, acreditada mediante la reiterada adjudicación de subvenciones y a la coordinación con la administración agraria del Cabildo Insular durante el proceso de reconversión y explotación de dicha finca. Las solicitudes se formulan mediante alegaciones de similar contenido.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones se propone la estimación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.709, 16.710, 16.711 y 16.713.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

ÁREA POBLACIONAL: Icod El Alto.

6 - SEP 2004
EL SECRETARIO GENERAL

RESUMEN DE ALEGACIONES.

SOLICITAN LOS ALEGANTES:

Se incluyan las parcelas de su propiedad sitas a ambos márgenes de la calle de La Gallinera, entre los núcleos de El Riego y Mazapé, en el ámbito del Asentamiento Rural colindante a ambos lados.

Las solicitudes se formulan mediante alegaciones de idéntico contenido.

INFORME.

En el margen Norte de la calle de La Gallinera, queda un vacío de categorización como Asentamiento Rural de escasa dimensión longitudinal entre las edificaciones preexistentes e incluidas en el citado asentamiento. No ocurre lo mismo en lo que se refiere al margen Sur de la calle de referencia, donde el grado de ocupación es considerablemente menor.

A la vista de lo expuesto se propone la estimación parcial de las alegaciones presentadas y la extensión al margen Norte de la calle de La Gallinera de la categoría de asentamiento rural con la profundidad establecida en el resto del tramo consolidado.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.712

ALEGANTE: DON / DOÑA: TENCE SL..

ÁREA POBLACIONAL: SAUB-SON-R.20

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:
Se corrija el error material relativo al trazado de la red viaria del sector SUB-SON-R.20, por no corresponderse con el que con el que figura en el planeamiento de desarrollo inicialmente aprobado.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

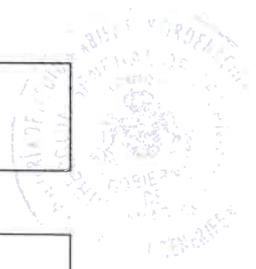
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN N°: 16.834.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Palo Blanco.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se respete la clasificación del suelo de su propiedad, en los términos en que estaba establecida en las NN SS vigentes (suelo urbano).

INFORME.

Constatada la certeza de la alegación presentada se propone su estimación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.900.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Zamora

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se suprima la afección de su propiedad derivada de la previsión de una calle de nuevo trazado prevista para dar continuidad a otra ya existente.

2º.- Se mantenga la tipología edificatoria preexistente en las NN SS para la zona de ubicación de su propiedad.

INFORME.

La afección de referencia deriva de la pretensión de dar continuidad a una calle preexistente. Tal previsión resulta efectivamente problemática por las razones de confluencia sobre la carretera señaladas por el alegante y no resulta imprescindible al existir una opción consolidada que permite resolver aquella continuidad. Tampoco se ha considerado la existencia de iniciativa de construcción en base a la ordenación vigente, tal como manifiesta el alegante.

El cambio de tipología previsto se estableció para un mejor acoplamiento de la edificación del frente de la carretera con la ciudad jardín de nueva implantación derivada del reconocimiento por la Adaptación de una realidad fáctica que debe ser atendida y reconocida por el carácter reglado que detenta la clase de suelo urbano. Sin embargo se ha constatado que la tipología de las NN SS prevén la implantación de una franja de jardín posterior del frente edificable de la carretera de la Zamora, previsión que facilita el acoplamiento señalado sin necesidad de alterar la tipología edificatoria, razón por lo que se estima posible atender la alegación presentada a este respecto.

Por lo expuesto se propone estimar la alegación presentada y a la extensión del criterio de conservación de la tipología edificatoria en todo el frente de la carretera de la Zamora en el que ha sido modificado por esta Adaptación.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

37



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.901.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se excluya de la UA-60 el solar de su propiedad situado entre dos edificaciones consolidadas ya excluidas de la unidad. La exclusión de las dos edificaciones señaladas se realizó bajo la justificación de que las mismas dan frente a vía urbanizada (c/ Puldón Natero), sin que les quepa esperar del desarrollo de la citada Unidad, beneficio o complementación de sus condiciones urbanísticas por el desarrollo de la misma.

En idéntica situación se encuentra el solar del alegante.

INFORME.

Se considera justificada la alegación presentada por lo que se propone su estimación.

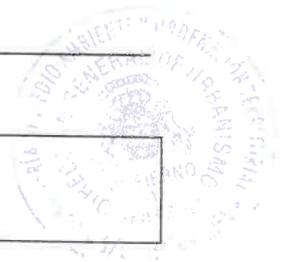
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Arradón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 16.903.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cartaya

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se equipare la tipología de su parcela a la que detenta la totalidad de la manzana en la que se ubica.

INFORME.

La manzana de referencia detenta en las NN SS vigentes dos tipologías diferenciadas (alineada a vial y mixta) sin que se hayan podido observar razones que justifiquen en este caso concreto, tal diferenciación así como situaciones preexistentes que puedan generar conflictos de agravio comparativo.

Por lo expuesto se propone estimar la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

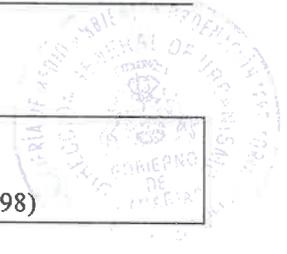
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 4.

ALEGANTE: DON / DOÑA: :

ÁREA POBLACIONAL: Palo Blanco.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se respete la clasificación como suelo urbano de la finca de su propiedad, tal como aquella figuraba clasificada en las NN SS vigentes.

INFORME.

Constatada la certeza de la alegación presentada se propone su estimación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

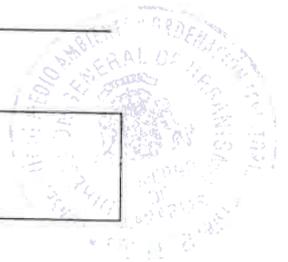
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN N°: 5.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Los Afligidos

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se levante la afección sobre la casa de su propiedad derivada del trazado y alineaciones de la calle a la que aquella da frente. Al respecto propone la corrección del trazado y la minoración de 12 a 8 metros de la sección transversal de la misma.

INFORME.

Existe la posibilidad de efectuar una ligera corrección de la traza de la calle orientada a minorar en lo posible la afección alegada. En ningún caso resulta conveniente reducir la anchura de la calle, en los términos solicitados. Tal minoración no debería ser mayor de 2 metros, con lo que la sección transversal quedaría en 10 metros.

A la vista de lo expuesto se propone la estimación parcial de la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

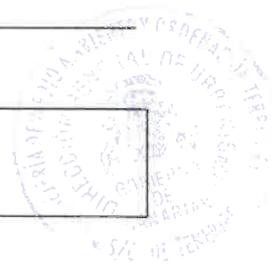
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 7

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Toscal-Longuera

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

EL SECRETARIO GENERAL

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se recoja en la Adaptación del Planeamiento las determinaciones del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Actuación Nº 1 formulado por el alegante en desarrollo de las disposiciones que en relación con dicha unidad se contienen en el Plan Especial del Paisaje Protegido Rambla de Castro.

INFORME.

En atención a esta alegación el equipo redactor del PGOU y los servicios técnico municipales han evaluado el citado Plan Especial habiendo observado que la ordenación propuesta no resulta adecuada a los objetivos requeridos por las siguientes razones:

- 1º.- Se elimina el sistema viario de borde que garantiza una accesibilidad adecuada a la zona verde.
- 2º.- La ampliación del ámbito de la Unidad, derivada de los requerimientos del Plan Especial de Protección del Paisaje Protegido, no se ha visto cumplimentada con la pertinente ampliación porcentual de la zona verde.
- 3º.- La elevación generalizada del número de plantas – pasa de 2 a 3 pl – no se considera que sea una adecuada solución y en particular en lo que se refiere a la parcela situada en al sur de la unidad y que forma parte de una manzana consolidada ya a 2 plantas. Al respecto se ha considerado que si por necesidades de materialización del aprovechamiento, hubiera que elevar el número de plantas a tres, ello debería acometerse de forma puntual y en condiciones en las que en ningún caso se sobrepase la cota de altura reguladora correspondiente a dos plantas de las edificaciones que hubieran de dar frente a la calle paralela por el Norte a la c/ Amapolas.

Tales consideraciones han sido expuestas al alegante, abriéndose un proceso de concertación que ha concluido en la presentación por éste de una nueva propuesta alternativa de ordenación a nivel de Avance cuyos características esenciales son las siguientes:

- a) Se recupera la accesibilidad a la zona verde mediante la implementación de una vía peatonal y tráfico rodado restringido a los servicios públicos y vecinos, que bordea en su totalidad los frentes Oeste, Norte y Este del área edificable de la unidad.
- b) Se elimina por innecesaria la calle – hoy ya ejecutada por el propietario de la Unidad - que atraviesa en diagonal y dirección Suroeste-Noroeste el ámbito de la unidad, conformándose una única manzana al Norte de la calle paralela a la C/ Amapolas, con el fin de favorecer la implantación del aprovechamiento en las condiciones de menor número de plantas y mínima ocupación de la parcela.

42

- c) Se incrementa la superficie de zona verde en 759 m² de manera que se mantenga el porcentaje respecto de la superficie total de la unidad previsto para este equipamiento en las NN SS (29,3 %).
- d) Se eleva a tres plantas la altura edificatoria del frente Norte de la Unidad, en condiciones de implantación sobre el terreno que garanticen que la altura reguladora resultante se mantenga en cotas inferiores a la correspondiente a dos plantas en las edificaciones que hayan de dar frente a la calle paralela por el Norte a la c/ Amapolas. Al respecto se aporta – para su incorporación al Plan Especial - una ordenanza dibujada mediante la que se establecen las secciones características correspondientes y que a todos los efectos habrán de tener carácter vinculante. Con ello se trata de preservar las servidumbres de vistas respecto de las edificaciones ya consolidadas, en las mismas condiciones previstas en las NN SS y sin más alteración, que la que deriva de los condicionantes impuestos por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Paisaje Protegido de Rambla de Castro relativas a la redistribución de usos y espacios libres.

A la vista de las consideraciones expuestas, se propone la estimación de la nueva propuesta alternativa de ordenación, entendida como sustitutoria de la del Plan Especial al que hace alusión la alegación presentada y en consecuencia instar a la entidad alegante a que reformule el Plan Especial de Ordenación de la Unidad UA-1 conforme a los condicionantes señalados en el precitado Avance.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

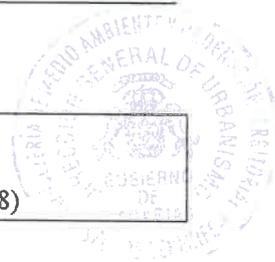
EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

43

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 8

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

- 1º.- Se corrijan el error de transcripción de la alineación de la calle Travesía Casa Higa.
- 2º.- Se mantengan las alturas de la edificación previstas en las NN SS.

INFORME.

- 1º.- Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.
- 2º.- No se observan discrepancias entre las alturas de edificación establecidas en la presente Adaptación de planeamiento general y las correspondientes de las NN SS por lo que se propone no tomar en consideración este aspecto de la alegación presentada

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

44



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 10.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Camino de El Madroño.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se refleje la edificación de su propiedad como el tramado correspondiente a la "edificación preexistente".

INFORME.

Constatada la certeza de la alegación presentada se propone su estimación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

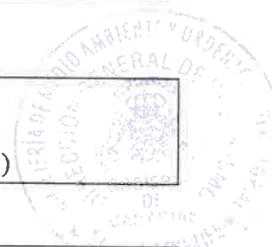
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 11.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Camino de El Madroño.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se refleje la edificación de su propiedad como el tramado correspondiente a la "edificación preexistente".

INFORME.

Constatada la certeza de la alegación presentada se propone su estimación.

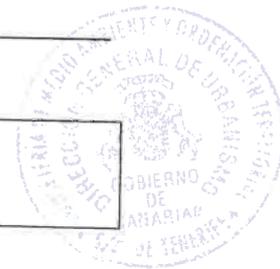
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 17

ALEGANTE: DON / DOÑA: / _____ n nombre y representación de un grupo de propietarios cuya relación se da por íntegramente reproducida.

ÁREA POBLACIONAL: Los Príncipes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

6 - SEP 2004

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se adecue la categorización del suelo propiedad de sus representados, a la estricta analogía que deriva de la categoría que inicialmente y con anterioridad a la modificación que dio origen a su clasificación como Sistema General de Equipamiento Comunitario, detentaba en las NN SS. Estima el alegante que las fincas de referencia no contienen elementos de protección singulares.

2º.- Se clasifique los terrenos como suelo rústico en la categoría de asentamiento agrícola o alternativamente como suelo rústico de protección agraria por sus valores económicos.

EL SECRETARIO GENERAL

INFORME.

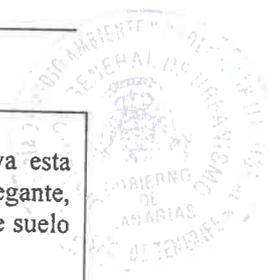
El motivo por el que se categorizó el suelo objeto de esta alegación como de protección paisajística fue para dotarlo de una cobertura protectora adicional encaminada a evitar la eventual implantación en el mismo de instalaciones de invernaderos que pudieran generar impacto en ésta importante cuenca visual situada entre el límite Noroeste del Espacios Naturales T-34 y el límite Sur y Sudoeste del Paisaje Protegido de Rambla de Castro.

En estricta coherencia con este criterio, si para tal menester fuera preciso esta doble categorización, el resto de los suelos rústicos de protección agraria limítrofes con aquellos espacios naturales y con un alto grado de percepción visual desde el corredor insular formado por la Autopista y la Carretera C-820, deberían ser categorizados de la misma manera.

Se estima que tal previsión podría resultar redundante respecto de la determinación c) del artículo 105 de las NN SS en la que con carácter general se ha optado por delimitar la totalidad de los ámbitos del término municipal en las que expresamente se prohíbe la implantación de estas instalaciones, justamente por las razones expuestas.

Tal como apunta el alegante, el momento tardío en el que el equipo redactor conoce la sentencia (5 de noviembre de 2002), que coincide con el proceso final de formulación del PGOU ha sido la causa involuntaria de la precipitación que motivó la consideración singularizada de la ordenación de este suelo y de la comisión de la incoherencia señalada.

47



Sirva lo expuesto para acreditar que la ordenación sometida a Información Pública que motiva esta alegación no es el resultado de elucubración alguna del equipo redactor, tal como manifiesta el alegante, sino el resultado de una modificación extemporánea y desafortunada de la ordenación que para este suelo contemplaba el Avance y que somos los primeros en lamentar.

En consecuencia se propone la estimación de la alegación presentada en el sentido de categorizar este suelo como rústico de Protección Agraria y desestimar la solicitud de su categorización como asentamiento agrícola, más allá del ámbito que ya ostentaba dicha categoría en el documento expuesto a información pública, por ser el único suelo que reúne condiciones objetivas para ello.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 22

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Los Realejos casco.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se corrija la alineación Oeste de la parcela de su propiedad conforme a como aquella fue considerada en el expediente de edificación tramitado a instancias de la entidad mercantil que representa.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.

Javier Domínguez Anadón

Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 49

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se subsane el error material relativo al estado de tramitación de SUB- R3 que figura en las fichas de ordenación detallada.

INFORME.

Se constata la existencia real del error alegado, al confirmarse el carácter de aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Por lo expuesto se propone estimar la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

8 - SEP 2004

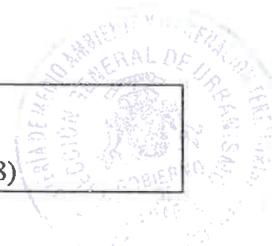
EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

50

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 61.

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se modifique el trazado de la Rotonda de enlace entre el sistema general viario que partiendo del extremo noreste del polígono Industrial SUB.SO.I.1 enlaza con la red insular de carreteras a la altura del nudo de El Castillo, para evitar la afección innecesaria sobre el hotel rural de su propiedad.

INFORME.

La afección alegada deriva de un error material en el dibujado indicativo en los planos de ordenación del esquema viario que prefigura el trazado del sistema general.

Por lo expuesto se propone estimar la alegación presentada y proceder a redibujar el elemento funcional aludido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Aradón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 62.

ALEGANTE: DON / DOÑA: GER-CAN SL.

ÁREA POBLACIONAL: Toscal-Longuera.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se corrija la presunta comisión de un error material en el establecimiento del número de plantas en la manzana norte del la UA-3.

INFORME.

Se constata la real existencia del error material alegado.

Por lo expuesto se propone estimar la alegación presentada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 64

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Alzadilla Baja

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se desafecte su propiedad, derivada del trazado de alineaciones en la manzana en la que se ubica su propiedad.

INFORME.

Se constata la existencia de un error en el redibujado de las alineaciones de referencia.

Por lo expuesto se propone estimar la alegación presentada.

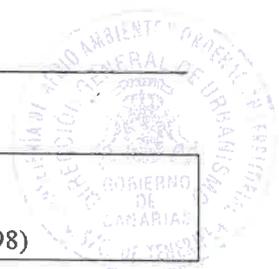
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 65.

ALEGANTE: DON / DOÑA: /

ÁREA POBLACIONAL: San Benito

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se corrija el error detectado en el señalamiento del número de plantas (2pl por 3pl) en la zona colindante con la estación de guaguas en la UA-32.

2º.- Se excluya del ámbito de la UA-32 el peatonal colindante con la zona anteriormente indicada.

3º.- Se establezca como número de plantas en el resto de la Unidad, las establecidas en el planeamiento vigente (tres y ático en el 70 % de la superficie ocupada por la edificación).

INFORME.

1º.- Se constatada existencia del error material señalado por el alegante en cuanto al número de plantas.

2º.- El peatonal de referencia constituye una de las cargas de la Unidad por lo que no procede su exclusión con independencia de su grado de ejecución y del momento en que se haya podido afrontar la misma.

3º.- Se constata la existencia del error material señalado en cuanto al no señalamiento de la previsión de ático.

Por lo expuesto se considera procedente estimar parcialmente la alegación presentada, en lo que concierne a la corrección del número de plantas en los dos casos señalados.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

54

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 67

ALEGANTE: DON / DOÑA: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUB-RT-R.8.

ÁREA POBLACIONAL: SUB-RT-R.8 Alto.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se corrija el error material en la ubicación de una zona verde del plan parcial correspondiente.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 69

ALEGANTE: DON / DOÑA: }

ÁREA POBLACIONAL: Icod El Alto

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se incluya como calle el tramo de cauce público situado en el frente de la parcela de su propiedad destinada a la implantación de un hotel rural.

INFORME.

1.- La previsión por el PGOU de la calle solicitada no se justifica en tanto que la misma no prestaría servicio a área alguna consolidada por la edificación y por el contrario, supone la apertura vial hacia un entorno rural colindante con el espacio natural Campeches, Tigaiga y Ruiz que resulta manifiestamente inadecuada.

La parcela en la que se ubica la edificación aludida cuenta con acceso directo desde la calle Real, dentro de la cual resulta ampliable la sección transversal del camino actualmente existente, por lo que se entiende que el ámbito de resolución del problema planteado está dentro de la esfera privada.

2.- Sin perjuicio de ello, existen en la zona otros problemas de salubridad derivados de eventuales vertidos incontrolados al cauce público que pudieran requerir actuaciones de control por parte de las administraciones responsables - y en particular del Consejo Insular de Aguas - y que a juicio de este equipo redactor deberían demandar los afectados mediante el impulso del expediente administrativo que resulte procedente. En todo caso se trata de una cuestión puntual y localizada que resulta ajena a los cometidos de la presente Adaptación.

Se propone la estimación parcial de la alegación en los términos señalados en el apartado 1 del presente informe.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

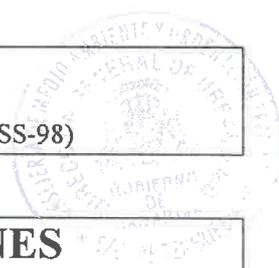
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

56

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 70

ALEGANTE: DON / DOÑA: :

ÁREA POBLACIONAL: San Benito

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se refleje en los planos de ordenación la previsión de una calle peatonal, prevista en las NN SS y no recogida en la presente Adaptación.

INFORME.

El requerimiento del alegante está plenamente justificado, pues la no inclusión de esta calle peatonal no tiene otra justificación que la derivada de un error material en el proceso de confección de los planos de ordenación.

Se propone la plena estimación de la alegación planteada

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

8 - 11 - 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

57

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 72

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Solicita que se sustituya el sistema de actuación de Cooperación a Compensación en la UA Nº 65, por ser propietario único.

2ª.- Advierte de un error material en el coeficiente de cesión obligatoria. (0,85 por 0,90).

3ª.- Advierte de un error material en la concreción del número de plantas en el lindero Norte de la Unidad. (3 Plantas).

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la aceptación plena de las mismas.

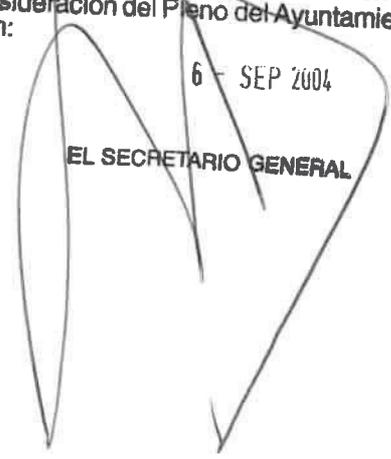
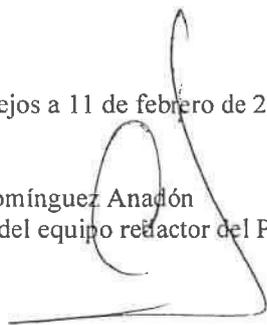
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



58

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 73

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Advierte el alegante de la existencia de un error material en el tramado de la parcela de su propiedad, sita en el plano de situación que adjunta.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la estimación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEPT 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo/redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 80

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Toscal – Longueras.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Advierte el alegante de la existencia de un error material en el trazado de la red viaria del Sector SUB-SO.R3 al incorporarse indebidamente un tramo de calle de enlace con la "Variante urbana de la Carretera Insular TF-1223."

Solicita su supresión y la consiguiente incorporación de este suelo a la manzana correspondiente.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la aceptación plena de las mismas.

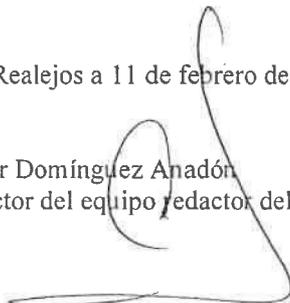
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU





ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 82

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Realejo Alto

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Que se le libere la finca de su propiedad de la categorización de "suelo urbano sin condición de solar" por estar la misma comprendida en el ámbito de la antigua UA-36 cuya plena ejecución ha sido ya ultimada en desarrollo de un convenio suscrito con el Ayuntamiento.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la aceptación plena de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

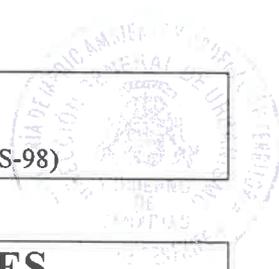
6 - 11-2003

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 88

ALEGANTE: DON / DOÑA: .

ÁREA POBLACIONAL: El Horno.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se mantenga la clasificación de suelo urbano en los márgenes de la calle Montes Claros, conforme a la delimitación que a tales efectos se contemplaba el las NN SS adaptadas, por cuanto que pese a que en la cartografía 1:2.000 de las mismas existen carencias de restitución, es lo cierto que se han consolidado situaciones de edificación por diversas concesiones de licencias.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la estimación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

62

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 90

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

- 1º.- Se mantenga el uso industrial de la parcela ocupada por la gasolinera de su propiedad.
- 2º.- Se corrija el error material detectado en el trazado de una calle alledaña a la gasolinera.
- 3º.- Se unifiquen las unidades de actuación nº 67 y 99.

INFORME.

Contrastada la certeza y conveniencia de las alegaciones 1ª y 2ª se propone la estimación de las mismas.

En cuanto a la unificación de las unidades solicitadas no se considera procedente su aceptación por cuanto que el alegante no ha acreditado ser el propietario titular de la totalidad de los terrenos afectados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 91

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se reconsidere la delimitación de la categorización del suelo de protección de infraestructuras al Norte de la Balsa de La Cruz Santa por cuanto que de otra forma se vería afectada la zona de trabajo de la actual industria de prefabricados de su propiedad, así como parte del almacén de la misma.

Al respecto se aporta un plano de situación del área afectada.

INFORME.

El área afectada señalada se encuentra fuera de la delimitación del suelo urbano industrial en la que se enclava la fabrica de referencia y su clasificación en las NNSS es la de suelo rústico residual, delimitado por el citado suelo urbano, el Polígono Industrial SUB-SO-I.1 y parcialmente por la Balsa de La Cruz Santa.

De la alegación presentada se deduce que formalmente se está destinando a uso industrial un suelo limítrofe a la actual delimitación del suelo urbano, que carece de la clasificación necesaria para dicho uso.

Sin perjuicio de ello y dado el grado de consolidación de esta industria, se estima que el carácter residual de este suelo y su exigua dimensión superficial, no plantea problemas de cara a extender hacia el mismo la actual delimitación del suelo urbano industrial y consecuentemente, proceder al reajuste de la inicial delimitación del suelo rústico de protección de infraestructuras hasta el límite de Poniente que define el talud de la Balsa de referencia.

En consecuencia se propone la estimación de la alegación presentada y consecuentemente la redelimitación parcial del suelo urbano industrial de referencia y consecuentemente del suelo rústico de protección de infraestructuras, en los términos señalados.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

64

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 93

ALEGANTE: DON / DOÑA: JUNTA DE COMPENSACIÓN SUB-SNO-R7.

ÁREA POBLACIONAL: San Agustín.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se corrija un desajuste en la delimitación del Sector SUB-SON-R.7, en la zona de contacto con la calle Ruiz Andión, por invasión de cauce público.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de las mismas.

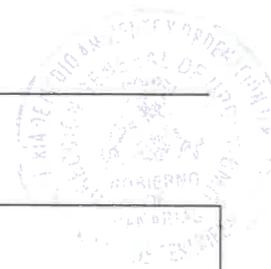
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 97

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Costa

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:
Que se refleje en los planos de ordenación la edificación de su propiedad situada en las proximidades de la Playa del Socorro.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la estimación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 99

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Casa Higa.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Que se integre en la delimitación del Asentamiento Agrícola el ámbito de la explotación agraria de su propiedad asociada a la edificación.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la estimación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 101

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: SUB-SNO-R.11

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Que se mantengan los términos del Convenio suscrito por el alegante con el Ayuntamiento el 6 de junio de 2.001.

2º.- Se corrijan una serie de errores materiales de discordancias de expresión gráfica detectadas entre planos de diferente escala relativos al Sector SUB-SON-R.11 y particular en lo que concierne a la superficie del Sector que el alegante cofra, según reciente medición en 74.000 m².

INFORME.

En relación con la petición de que se mantengan en esta Adpatación a la LOTENC los términos estrictos del Convenio suscrito, cúmpleme informar que éste ha sido el criterio seguido en su formulación, si bien es preciso señalar, que los convenios urbanísticos suscritos entre particulares y la Administración, son por definición jurídica, actos preparatorios y por tanto sujetos a las modificaciones y ajustes que deriven de la tramitación del planeamiento del que traen causa y su adecuación al ordenamineto jurídico que resulte de aplicación. En el caso que nos ocupa y sin perjuicio de la pertinente corrección de los errores materiales objetivos señalados por el alegante, las modificaciones de fondo efectuadas en el Sector de referencia derivan de la estricta aplicación de la LOTENC de la que trae causa la Adpatación que nos ocupa y de la medición de las cuantías superficiales concernidas.

Por lo que respecta a la superficie del sector, la medición digital efectuada, da como resultado una superficie de 69.224 m². Dicha medición se ha realizado sobre la cartografía oficial de la Comunidad Autónoma y en su versión digital está a la disposición del alegante por si estima pertinente realizar las comprobaciones que juzgue necesarias.

Contrastada la existencia de errores materiales y discondancias de expresión gráfica puestas de manifiesto en la alegación formulada se propone la estimación de las mismas.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

68

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 104

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Icod el Alto

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se corrija un error material en la expresión gráfica de la red viaria del núcleo de población de Icod El Alto.

INFORME.

Contrastada la certeza de las alegaciones formuladas se propone la estimación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 107

ALEGANTE: DON / DOÑA: GER-CAN SL en representación de Don

ÁREA POBLACIONAL: Toscal Longuera.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se excluya el suelo de su propiedad del ámbito del Paisaje Protegido colindante, por no estar vinculado jurídicamente al mismo y se le otorgue la categoría de rústico de protección agraria, por entender que esta es la categoría que este suelo ostentaba en las NN SS que se adaptan.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación formulada en cuanto a que el suelo del alegante no forma parte del Paisaje Protegido aludido, se propone la corrección de este error material y consiguiente estimación de éste aspecto de la alegación.

En cuanto a la categoría de suelo rústico solicitada – protección agraria – se estima inadecuada por cuanto que la analógica a la que este suelo ostentaba en las NN SS que se adaptan – Suelo Rústico de Protección – es la de Suelo Rústico de Protección de Entorno.

En consecuencia se propone desestimar éste aspecto de la alegación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 108

ALEGANTE: DON / DOÑA: Juan Ferrais Hernández en representación de la SOCIEDAD COOPERATIVA AGRÍCOLA GANADERA DE LA VILLA DE LOS REALEJOS.

ÁREA POBLACIONAL: Global

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

EL SECRETARIO GENERAL

1º.- Que se evite en el planeamiento la categorización de los enclaves situados en la franja agroforestal, como asentamientos rurales, por entender más adecuada la categoría de asentamientos agrícolas, habida cuenta las características socioeconómicas de los mismos y la estabilidad futura de las actividades tradicionales que en ellos se realizan.

2º.- Se suavice hasta donde sea posible la compatibilidad de la actividad agropecuaria con el uso residencial consolidado en las áreas en las que ésta actividad se desarrolla de manera tradicional. Se demanda incluso que el Ayuntamiento impulse reformas legislativas al respecto si fueran necesarias.

3º.- Se establezca una reserva de suelo para desarrollar usos industriales vinculados a la actividad agropecuaria de comercialización y transformación.

4º.- Se establezca por el planeamiento la protección de suelo de la plataforma costera para el desarrollo de cultivos de regadío de tipo hortícola y frutícola, así como para el destino de algún enclave para la implantación de usos complementarios relacionados con la formación y educación en tareas agrarias y de conservación del medio ambiente natural y agro forestal.

INFORME.

1º.- El criterio de categorización sugerido se corresponde plenamente con el demandado por el alegante. Se propone dar por estimada la alegación correspondiente.

2º.- La compatibilidad solicitada se ha establecido dentro del margen que permite la legislación urbanística. En cuanto a la demanda de impulsar cambios legislativos que favorezcan o intensifiquen dicha compatibilidad, es una cuestión que escapa a la competencia del presente informe. Se propone dar por parcialmente estimada esta alegación.

3º.- Se considera conveniente y oportuna la demanda para que se habilite este tipo de suelo y se propone estimar esta alegación mediante la categorización de suelo rústico de protección territorial, adscrito a los fines del Art. 75 de la LOTENC (D2) en la zona que resulte más apropiada.

4º.- La demanda de categorización de suelo rústico en la plataforma costera para los fines solicitados, se considera que está suficientemente cumplimentada en el PGOU adaptado. En cuanto a la determinación de una parcela para los usos docentes solicitados, se considera que el sistema de compatibilidades de usos establecidas para los suelos rústicos de protección territorial permite que en el momento procedimental oportuno, la administración competente pueda sin dificultad acometer la iniciativa solicitada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 121

ALEGANTE: DON / DOÑA: ASOCIACIÓN DE VECINOS GORDEJUEL

ÁREA POBLACIONAL: San Agustín.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Ampliar la conexión entre la Plaza de San Agustín y la Calle de La Virgen de cara a su más eficiente uso y disfrute.

2º.- Que el Colegio de San Agustín y la parcela anexa se califiquen como equipamiento comunitario. Se presupone que esta era la calificación de las NN SS para este enclave.

INFORME.

1º.- Contrastada la conveniencia de este aspecto de la alegación, se propone su estimación.

2º.- La calificación de la parcela en la que se ubica el Colegio San Agustín en las NN SS no es de equipamiento comunitario como sostiene el alegante, por lo que se propone desestimar este aspecto de la alegación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 129

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: SUB-SNO-R.19

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

- 1º.- Se mantenga el número de plantas previstas en NN SS (2 y 4 plantas).
- 2º.- Se mantenga la tipología edificatoria prevista en NN SS (AV).
- 3º.- Se corrija un error material en el Cuadro Resumen del Calculo de Aprovechamientos relativo a la denominación del Sector.
- 4º.- Se eleve el número de viviendas por Ha, al índice máximo previsto en el Art. 36 de la LOTENC.
- 5º.- Se corrija un error material en relación con el sistema de actuación (Compensación).

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación en sus aspectos 1º, 2º, 3º, y 5º, se propone la estimación de los mismos.

En cuanto a elevar el nº de viviendas a 70 / Ha, se propone su desestimación, por cuanto el criterio general seguido por la Adaptación, ha sido el mantener en cada sector la densidad prevista al respecto en las NN SS.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

74

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 132

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Calle Carrera.

RESUMEN DE ALEGACIÓN. San Benito – La Zamora.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se mantenga la tipología edificatoria de "alineada a vial" de la franja Sur de suelo urbano colindante con la carretera tal como figura en las NN SS que se adaptan, sin descuidar la incorporación de algún criterio de ordenación que permita una razonable confluencia con la tipología de "ciudad jardín" establecida para los suelos colindantes por el Norte de dicha franja.

2º.- Se corrija la alineación hacia el Oeste de la carretera en continuidad con las alineaciones definidas por las edificaciones consolidadas.

INFORME.

1º.- Contrastada la conveniencia de este aspecto de la alegación se propone la estimación del mismo.

2º.- En cuanto al cambio de alineación solicitada no se considera procedente por tratarse de una determinación consolidada por las NN SS, establecida para resolver adecuadamente la continuidad más allá del tramo considerado por el alegante. De la corrección planteada podrían derivarse además complicaciones innecesarias con la Administración insular de carreteras. En consecuencia se propone la no estimación de esta segunda alegación.

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 134

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Icod El Alto

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se corrija el error material contradictorio existente en la delimitación de suelo urbano que figura en el plano de escala 1: 5.000 (hoja 1) y la del plano 1:2.000 hojas 6 y 10)

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

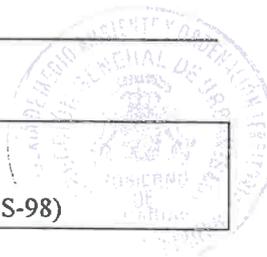
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 138

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

6 - SEP 2004

SOLICITA EL ALEGANTE:

EL SECRETARIO GENERAL

Se solicita por el alegante que se estudie la manera de evitar la afección de parte de la vivienda de su propiedad generada por el trazado viario de la UA.60, pues al respecto entiende que de otra manera el inmueble quedaría inhabitable.

INFORME.

El problema de afección que plantea este vecino, tiene su origen en el trazado viario que para esta zona prevén las NN SS con el fin de conectar vialmente las unidades de actuación UA-61 y UA-60 mediante una calle de tránsito rodado que discurre paralela y entre las calles Puldón Natero y Cruz Santa.

La implantación de esta calle se justifica en función de la necesidad dotar de acceso rodado a los aprovechamientos edificatorios de estas unidades y su materialización efectiva, tal como está prevista, supone atravesar un grupo de edificaciones consolidadas intersticiales a las mismas, generando la afección en mayor o menor grado de siete viviendas, de las cuales, solo la del alegante está incluida en la UA.60.

El tramo de calle que genera las afecciones señaladas - en longitud de 55 metros - nunca se incorporó a ninguna de las unidades, por lo que su ejecución y afecciones no figuran como carga a repercutir sobre los aprovechamientos edificatorios que justificaron su implantación.

Estamos pues ante una determinación del planeamiento que en alguna medida elude el reparto equitativo de beneficios y cargas que como principio general inspira el ordenamiento jurídico vigente.

Ante esta situación se plantean dos opciones:

- a) Incorporar prorrateadamente la carga de ejecución y afección a las unidades de referencia.
- b) Reconsiderar la necesidad de que las mencionadas unidades se encuentren conectadas mediante una calle de tránsito rodado o en su caso condicionar esa conexión al natural proceso paulatino de renovación edificatoria.



El equipo redactor se inclina por la opción b) por cuanto que pese a la mayor ortodoxia formal que comporta la ordenación de las NN SS, se estima que tal conexión vial resulta manifiestamente prescindible a corto y medio plazo, si se articula una solución alternativa que resuelva mediante fondos de saco la ida y retorno de los requerimientos viarios de los aprovechamientos asignados a ambas unidades, asta tanto la materialización efectiva de las alineaciones del tramo conflictivo se consolide por el proceso natural de renovación edificatoria.

Y ello porque tal opción no impediría el acceso rodado restringido a la zona intersticial mencionada para los vehículos de servicios públicos y de vecinos, mediante un adecuado tratamiento coexistencial de los espacios públicos preexistentes y porque la calle en cuestión carece de continuidad posible más allá del ámbito de ordenación descrito. Es decir, en ningún caso, esta discutible calle aporta a la red viaria general, soluciones de alcance mayor que el de dar servicio a las unidades UA-60 y UA-61 y ello a costa de una repercusión vecinal a nuestro juicio desmesurada y a cargo del erario público.

Esta propuesta no sería incompatible con que en una revisión futura del PGOU que pueda coincidir con un momento de reedificación urbana en la zona, pueda llegar a considerarse pertinente recuperar el trazado original y en su caso restablecer el realineamiento pertinente de las nuevas edificaciones.

Abunda en la tesis expuesta el hecho de que el ámbito urbano en el que se enclava la zona de referencia está plagado de soluciones viarias de compromiso como la expuesta – planteadas por las propias NN SS - que vienen motivadas por las servidumbres que impone la edificación consolidada y en la que las opciones de peatonalización han podido evitar una auténtica sangría de afecciones hoy por hoy no justificadas.

En base a las consideraciones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación planteada y en su caso el acondicionamiento del sistema viario de las Unidades UA.60 y UA.61 en base a los criterios expuestos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 141

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: Calle Carrera.

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se incorpore un resto de la parcela de su propiedad a la clasificación de suelo urbano, en tanto que aquel forma parte del solar vinculado a la vivienda.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 154

ALEGANTE: DON / DOÑA: 1

Z

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Que se excluya de la UA-60 la parcela de su propiedad por dar frente a vía urbanizada (calle Puldón Natero) en virtud de lo dispuesto por el Art. 51.1 a de la LOTENC.

INFORME.

La demanda de la alegante coincide formalmente con la de otros propietarios de esta misma unidad y similar localización en relación con la calle de referencia y que como se puede constatar en éste informe, han sido propuestas para su estimación favorable por esa Corporación.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa, la situación se complica por cuanto que de una parte, la parcela de la alegante ocupa la práctica totalidad del frente edificable disponible a la calle Puldón Natero en el extremo Noroeste de la Unidad y a la par cuenta con un exiguo fondo edificable. Al sur de esta parcela se encuentra otra propiedad intersticial separada de la misma por un sendero peatonal, que por su también exiguo fondo, sólo podría resolver su aprovechamiento en el contexto del desarrollo de la Unidad.

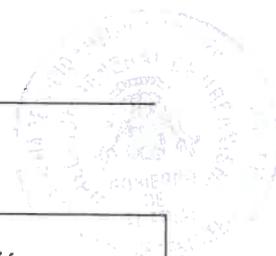
Además de estas consideraciones, la dimensión superficial de una y otra no permiten en la compensación alcanzar la dimensión de parcela mínima edificable, por lo que tendrían que materializar sus respectivos aprovechamientos en proindiviso.

En definitiva, las condiciones objetivas de la parcela del alegante, condicionan la estimación de su solicitud a la existencia de un acuerdo previo con el segundo propietario aludido y convenido, en el que se garantice un reajuste de linderos que permita al alegante obtener el fondo edificable que necesita y al colindante el frente imprescindible para materializar su aprovechamiento. Es decir, que mediante convenio a suscribir entre ambos con el Ayuntamiento, se resuelva de común acuerdo la reordenación parcelaria que en principio habría de resultar del desarrollo de la Unidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



En la medida en que en el momento procedimental en el que nos encontramos, tal opción no parece posible de alcanzarse en tiempo y forma, se propone como solución alternativa, que si tal acuerdo llegara a alcanzarse y convenirse a corto o medio plazo, se proceda a excluir ambas propiedades de la Unidad por aplicación del apartado 6 del Art. 16 de la Normativa Urbanística, que contempla la posibilidad de ajustar la delimitación de las unidades de actuación en cuantías superficiales de +/- 10 % de su superficie por razones objetivas de óptima gestión y desarrollo, sin que ello deba comportar modificación expresa del planeamiento.

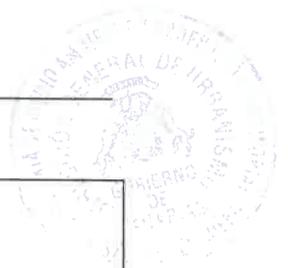
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU



ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 208

ALEGANTE: DON / DOÑA: . en su propio nombre y representación del conjunto de propietarios familiares que relaciona.

ÁREA POBLACIONAL: La Gorgorana

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Que se excluya la finca de su propiedad de la categorización de suelo rústico de Protección Territorial Específica y se recategorice como de Protección Agraria habida cuenta la preexistencia de una explotación platanera que los alegantes pretenden mantener a largo plazo.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación planteada, la calidad de la explotación aludida y la conveniencia de no alterar las actuales condiciones objetivas de uso y paisaje que la finca de referencia detenta, se propone la estimación favorable de la misma, sin perjuicio de que a las previsiones relativas a los fines del art. 76 de la LOTENC inicialmente consideradas para esta zona del término municipal en el planeamiento que se formula, se les busque en la próxima y perentoria revisión y adaptación al PIO del PGOU, una más idónea ubicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU

82

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN N°: 269 , 725 y 109

ALEGANTES: DON / DOÑA: en representación de IU (269 y 725) y
1 nombre y representación de Asoc. Juv. SOS PUEBLO (109).

ÁREA POBLACIONAL: Toscal - Longuera.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

6 - SEP 2004

SOLICITAN LOS ALEGANTES:

EL SECRETARIO GENERAL

En relación con la U.A- 12:

1º.- Se aclare la razón por la que se modifica el plazo de ejecución previsto en las NN SS para esta Unidad. (Paso de plazo "C" a plazo "M"), el uso hotelero por el residencial y la tipología Aislada por la de Ciudad Jardín.

2º.- Se contesten a las siguientes cuestiones:

- a) ¿Qué pasará con la Finca Rambla de Castro?
- b) ¿Tiene vigencia lo firmado en el Convenio Urbanístico de 4 de diciembre de 1.992?
- c) ¿Puede mantenerse en el PGOU la UA – 12 no desarrollada en el plazo previsto en las NN SS?
- d) ¿Con la nueva legislación, antes mencionada, (en la alegación) es posible construir un hotel o aparthotel en Rambla de Castro?

Se solicita en relación con lo expuesto la elaboración de un Informe jurídico – técnico sobre la situación de la UA – 12 en relación con las nuevas disposiciones en materia de ordenación territorial y turística.

En relación con el uso industrial y el suelo rústico de Protección Territorial.

3º.- Se solicita en la alegación N° 109 que reduzca la superficie del Polígono Industrial I.1, por considerar que su superficie es excesiva.

4º.- Se minore la clasificación de suelo de Protección Territorial por excesiva y en particular aquellos terrenos que se encuentran en régimen de protección agraria. Se solicita además que se eliminen los trazados de sistemas generales viarios previstos en la zona de El Jardín, La Zamora y La Carrera por suponer una agresión a los suelos agrícolas por los que discurren sus trazados.

INFORME.

1º.- Las alteraciones señaladas traen causa en la comisión de tres errores materiales. No existe razón técnica alguna para modificar los parámetros aludidos, ni tampoco cobertura legal para ello, en virtud de la suspensión de la aprobación o modificación de determinaciones urbanísticas de planes generales relativas al uso turístico, establecida por la Ley 6/2.001.

83

6 - SEP 2004

La falta de correspondencia entre la tipología grafiada en la Hoja 4 del plano de escala 1:2.000 (Unidad jardín) y la correctamente establecida en la ficha particular de la Unidad (Abierta), tiene su origen en que en las NN SS, las tramas utilizada para graficar ambas tipologías son prácticamente iguales, lo cual ha sido motivo de confusión en varios momentos del proceso de formulación.

Por lo que respecta al uso y plazo de ejecución, se trata de un error de transcripción por arrastre de campos, derivado del sistema de confección utilizado – tabla de Excel - para elaborar los cuadros agrupados y comparativos del Anexo II. Errores análogos han sido detectados en otras unidades o sectores y están siendo convenientemente corregidos. Ha ayudado a su identificación por parte de varios alegantes la metodología expositiva empleada, en la medida en que permite apreciar la coherencia formal entre las determinaciones iniciales de las NN SS y las establecidas por PGOU, no solo unidad por unidad, sino también entre cada una y las demás.

2º.- En relación con las preguntas formuladas, cúpleme informar lo siguiente:

En relación con el futuro de la Rambla de Castro, no estamos en condiciones de formular hipótesis más o menos concretas al respecto, pero si que podemos adelantar, que del estudio jurídico-técnico realizado en respuesta a la solicitud formulada por el alegante y en particular, del estudio de los aspectos concernientes a las preguntas b), c) y d), se ha podido extraer conclusiones que pueden hacer variar notablemente la hipótesis con las que esta Unidad ha sido abordada durante el proceso de formulación de la Adaptación – Modificación de las NN SS.

La inicial valoración urbanística realizada de esta Unidad – suelo urbano, con clasificación otorgada como resultado de una cesión concertada, voluntaria y gratuita de un emblemático espacio natural, respaldada por un convenio urbanístico y avalada por la CUMAC – no suscitó desde el primer momento de la formulación del expediente de referencia, el más mínimo cuestionamiento sobre el carácter cerrado de su inserción en la ordenación del nuevo planeamiento general municipal. más allá de las exigencias legales de aplicación.

Si embargo, el análisis monográfico al que ha inducido la presente alegación y la que con similares cuestionamientos a planteado Don José Luis Cairós Rodríguez en nombre de la Asociación Juvenil MED SOS PUEBLO, permiten realizar una valoración más integral de las circunstancias concurrentes en la UA 12 y de sus antecedentes, que resulta considerablemente más completa que la inicialmente realizada desde una óptica estrictamente urbanística.

Las cuestiones planteadas exigen para ser correctamente contestadas, que la valoración de sus antecedentes y circunstancias sobrevenidas, se acometa mediante la sistemática armonización del derecho civil y el urbanístico y de su conjunción con las técnicas ordinarias de formulación del planeamiento.

Del estudio realizado con el enfoque señalado - para lo cual se ha podido contar con la asistencia jurídica del Secretario del Ayuntamiento - se han podido extraer las siguientes conclusiones:

a) Grado de cumplimiento del Convenio.

El Convenio de referencia se ha cumplido en dos aspectos esenciales:

- El suelo urbano correspondiente a la UA.12 ha sido clasificado de manera definitiva por la CUMAC, tal como estaba previsto en la Estipulación Primera del Convenio según modificación del mismo suscrita por las partes el 1 de febrero de 1993.
- La cesión de los terrenos a la que viene obligada la contraparte ha sido cumplimentada de "facto" – que no como acto jurídico documentado – a la Administración municipal.

El Convenio se ha incumplido a la vez en otros dos aspectos igualmente esenciales:

EL SECRETARIO GENERAL

- La parte cedente ha incumplido doblemente sus compromisos y obligaciones, al no impulsar el planeamiento de desarrollo y al no hacer efectiva la materialización del aprovechamiento otorgado, por cuanto que no ha presentado el Proyecto y la documentación complementaria requerida en el plazo establecido en la Estipulación Quinta (seis meses a contar desde la Aprobación Definitiva de las NN SS).
 - No ha documentado notarialmente la cesión de "facto" efectuada al Ayuntamiento de los terrenos incluidos en el espacio natural Rambla de Castro, a que venía obligada por la Estipulación Cuarta.
- b) Consecuencias derivadas de los incumplimientos del Convenio.

La no activación de la cláusula de salvaguardia para ampliación de plazo prevista en la Estipulación Décima con antelación a la culminación de aquel, cierra a nuestro entender la posibilidad de una eventual tramitación del Proyecto de referencia, por cuanto que no existe previsión subsanatoria al respecto en el Convenio.

A la par, ha sobrevenido una circunstancia de orden territorial insalvable. Las previsiones del PIO – vigente desde finales del mes de octubre del 2002 - en cuanto a la densidad poblacional admisible para uso turístico en el Área Norte de Referencia Turística, deviene inviable la construcción de la instalación hotelera convenida.

Partiendo de estas consideraciones el resto de las preguntas formuladas tienen a nuestro entender las siguientes respuestas:

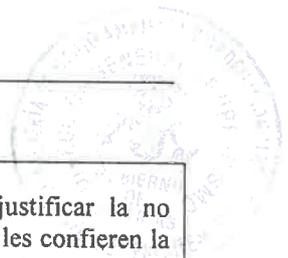
- El Convenio está plenamente vigente, al menos hasta que no sea expresamente resuelto de oficio o a instancia de parte. En igual medida lo están las obligaciones derivadas del mismo que se relacionan a continuación:
 1. En lo que respecta a la parte privada, entiendo que viene obligada a formalizar en escritura pública las cesiones a las que hace referencia la precitada Estipulación Cuarta, por cuanto que la Administración municipal ha cumplido estrictamente con las obligaciones contraídas.
 2. En lo que concierne a la Administración municipal, no se estima que existan razones objetivas y tampoco de conveniencia y oportunidad, que justifiquen la desclasificación por el PGOU de la Unidad. Cuestión aparte son las condiciones de aprovechamiento a las que el uso para el que está destinada – turístico hotelero - deba someterse por imperativo de la ordenación territorial y régimen jurídico sectorial aplicables. Al respecto se habrá de estar a lo dispuesto por la Ley 6/2001 y demás disposiciones concordantes.

Tales son las consideraciones que el técnico que suscribe está en condiciones de informar respondiendo al requerimiento que se me formula en la alegación de referencia, sin perjuicio de cualesquiera otras opiniones mejor fundadas.

En base a las consideraciones expuestas se propone la estimación parcial de las alegaciones y el condicionamiento del desarrollo eventual de la Unidad a la adecuación de sus determinaciones de ordenación a las previsiones de PIO y en su caso a las que resulten de aplicación de la Ley 6/2001.

3º.- El alegante no aporta ningún criterio cuantitativo o cualitativo que avale su impresión en cuanto al eventual exceso de oferta de suelo industrial en el municipio. En todo caso la solicitud planteada resulta manifiestamente extemporánea habida cuenta la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo del Sector correspondiente, por lo que se propone la desestimación de este aspecto de la alegación nº 109.

4º.- La solicitud relativa a la conveniencia de minorar la cuantía de suelo clasificado como Protección Territorial, adolece de la misma carencia justificativa señalada con relación al uso industrial.



La concurrencia de explotaciones agrarias no puede ser argumento suficiente para justificar la no categorización de suelos como de Protección Territorial cuando sus condiciones objetivas les confieren la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico y la preservación del modelo territorial Art. 55.d de la LOTENC) , pues en tales condiciones se estaría comprometiendo en demasía el futuro de desarrollo de los núcleos urbanos consolidados en las condiciones de contigüidad exigidas por la propia LOTENC.

La misión del planeamiento es encontrar el equilibrio entre la preservación de los valores en presencia y la estabilidad del modelo territorial y ello necesariamente pasa por que a medio y largo plazo se consiga articular un adecuado compromiso al efecto.

Por otro lado, tal categoría no compromete la pervivencia de las explotaciones agrarias preexistentes hasta tanto su soporte territorial deba ser requerido para los fines de expansión aludidos. En el caso que nos ocupa tal demanda se presume a muy largo plazo y en condiciones manifiestamente paulatinas.

Por lo que respecta a la disconformidad respecto de la red arterial mencionada, su trascendencia funcional respecto del núcleo de los Realejos no se considera que se deba poner en cuestión en base a la precariedad de los argumentos expuestos. Las razones que como justificación de estos Sistemas Generales se exponen en la Memoria de Ordenación no han sido puestas en cuestión por el alegante.

Nos encontramos en este caso en una situación argumental que adolece de las mismas carencias que hemos señalados anteriormente respecto de los suelos de uso industrial y de Protección Territorial. Es decir, frente a unas respetables opiniones que se sustentan en valoraciones parciales que eluden abordar las cuestiones planteadas con el grado de complejidad que requieren.

En consecuencia se propone desestimar estos aspectos de la alegación nº 109.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2ª 1) de las NN SS-98)

INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 524

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: La Cruz Santa.



RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

Se excluya del ámbito de la UA-58 la edificación de su propiedad por aplicación del mismo criterio utilizado con otras edificaciones consolidadas colindantes.

INFORME.

Contrastada la certeza de la alegación se propone la estimación de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.

87

ILMO AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
(Adaptación al TR de la LOTENC (DL 1 / 2000 / DT 2º 1) de las NN SS-98)



INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº: 2.710

ALEGANTE: DON / DOÑA:

ÁREA POBLACIONAL: El Lance.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

RESUMEN DE ALEGACIÓN.

SOLICITA EL ALEGANTE:

1º.- Se mantenga la ordenación de las NN SS para el suelo urbano asdcrito a la Unidad de Actuación Nº 78, pero eliminando la delimitación de esta, de forma que el suelo en cuestión pase a suelo urbano directo y consolidado.

2º.- Para el supuesto de que el Ayuntamiento considere necesario realizar ajustes en la delimitación del suelo urbano de las NN SS y eliminar el sistema de gestión mediante Unidad de Actuación, que ello se lleve a cabo sin que el ajuste afecte a unos determinados terrenos sobre los que el alegante muestra interés en desarrollar.

Todo ello en base a que ha constatado dificultades con el resto de los propietarios de la Unidad para acometer su desarrollo mediante la constitución de una Junta de Compensación.

INFORME.

La inicial redelimitación de suelo urbano operada por el documento de Adaptación expuesto a Información Pública, se justificaba en base a la presunción de falta de iniciativa promocional en la zona para acometer el desarrollo de esta Unidad, algo que parece contradecir las manifestaciones del alegante, que siendo propietario mayoritario de la misma, está en disposición impulsar su desarrollo.

Sobre la base de aquella inicial consideración, se delimitó estrictamente el suelo consolidado por la edificación en el porcentaje legalmente requerido y como tal, con opción de ser considerado suelo urbano directo. La incorporación al suelo urbano así delimitado de la franja que el alegante propone, le otorgaría el carácter de no consolidado y como tal, solo susceptible de ser operado mediante el desarrollo de una Unidad de Actuación.

En consecuencia y sobre la base de estas consideraciones, se propone la aceptación parcial de la alegación planteada, en cuanto al mantenimiento de la delimitación de suelo urbano de las NN SS, supeditado al desarrollo de la Unidad de Actuación prevista, si bien incorporando dos modificaciones que se consideran necesarias y convenientes para su más eficiente consecución.

88

Por una parte se excluye de la Unidad la edificación consolidada en su extremo Sur, siguiendo el criterio general aplicado en el resto de las unidades del municipio. Por otro, se considera necesario incorporar el carácter de vía rodada al peatonal inicialmente previsto, pues de otra forma, una importante cuantía del aprovechamiento urbanístico carecería de acceso rodado, situación incompatible con la clase de suelo urbano. Por razones de topografía no es posible la conexión rodada de las dos vías extremas por lo que se habrá de optar por soluciones menos convencionales.

Se propone la aceptación parcial de la alegación formulada, en términos de mantener la clasificación del suelo urbano previsto en las NN SS, con categoría de no consolidado ordenado y por tanto sujeto a desarrollo mediante Unidad de Actuación, modificada en los aspectos anteriormente señalados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Los Realejos a 11 de febrero de 2003

Fdo.
Javier Domínguez Anadón
Director del equipo redactor del PGOU.