

(01-AC-14-01-28.DOC)

**ACTA DE LA SESIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO  
AMBIENTE DE CANARIAS CELEBRADA EL 28 DE ENERO DE 2014, N° 01/14**

**ASISTENTES**

Presidente

**Domingo Berriel Martínez.** Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

Vicepresidente 1º

**Mario Pérez Hernández.** Ilmo. Sr. Viceconsejero de Política Territorial.

Vicepresidente 2º

**Pedro Cuesta Moreno,** Ilmo. Sr. Director General de Protección de la Naturaleza  
(Por ausencia de Guacimara Medina Pérez, Ilma. Sra. Viceconsejera de Medio Ambiente)

**Vocales con voz y voto**

Dirección General de Ordenación del Territorio.

**Jesús Romero Espeja,** Director General de Ordenación del Territorio

Representante de la Consejería competente en materia de Turismo

**Miguel Cabrera Cabrera,** Director General de Infraestructura Turística.

Representante de la Consejería competente en materia de Infraestructuras.

**Rosa Dávila Mamely, Directora General de Transportes** (Por ausencia de **Juan Ventura Medina Aguiar,** Director General de Infraestructura Viaria

Representante de la Consejería competente en materia de Agricultura

**Pedro Tomás Pino Pérez.** Director General de Agricultura y Desarrollo Rural

Representante de FECAI

**Mª del Pino de León Hernández,** Cabildo de Tenerife

Representante de FECAM

**Juan Rodríguez Bello,** Alcalde del Ayuntamiento de Granadilla

**Vocales con voz y sin voto**

Unidad Departamental Servicios Jurídicos.

**Elisa Zárate Altamirano**

Secretaría

**Belén Díaz Elías**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de enero de 2014, se reúne en 2ª convocatoria, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sala de juntas de la planta 1 del edificio de Usos Múltiples I, sito en la Plaza de los Derechos Humanos s/n de Las Palmas de Gran Canaria y simultáneamente mediante VIDEOCONFERENCIA con la planta 6ª del edificio Servicios Múltiples I, bajo

(01-AC-14-01-28.DOC)

la Presidencia de su titular y con la asistencia de los miembros relacionados al comienzo del acta, así como con la participación de los siguientes invitados

Juan Luis Herrera  
Miguel López González  
María Isabel Valencia Hernández  
Miguel Angel Santana Cárdenes  
Francisco J. Fabelo Marrero  
Víctor M. Quevedo Domínguez  
Luis González Ravelo  
Anotnio González Castro  
Iralde Sánchez Sicilia  
Juan Manuel Bethencourt  
Fernando Senante Mascareño  
Sebastián Ledesma Martín  
Alberto Lasso Hernández  
Juan Carlos Rocío Morales  
Ana Isabel Abreu Rosado  
Pedro Sosa Martín  
Gracia Pedrero Balas  
Jesús Luna Ferrer  
Pedro Arcas Arencibia  
Antonia García Carló  
José Ricart Esteban  
Mateo J. Garrido  
Teresa Navarro Hernández  
Ignacio Bernad Millan  
Eduardo Risueño Díaz  
Paloma Galeán Pérez  
María del Carmen Marrero Gómez  
Tomás Bayo  
Samira Moujir  
Gabriel Martín Lorenzo  
Teresa Valladares  
Begoña Déniz Sanz  
Luis López Maestro  
Juan Diego Hernández Rodríguez  
Roberto Rodríguez Real  
Adalberto González del Pino

COAG  
COAG  
BEN MAGEC  
Cabildo de Lanzarote  
Cabildo de Lanzarote  
Cabildo de Gran Canaria  
Ayuntamiento de Santa Brígida  
Ayuntamiento de Breña Baja  
Ayuntamiento de Breña Baja  
Ayuntamiento de La Laguna  
Consortio Puerto de La Cruz  
Ayuntamiento de Puerto de La Cruz  
Ayuntamiento de San Bartolomé  
Ayuntamiento de San Bartolomé  
ULL La Laguna  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial  
Dirección General de Protección de la Naturaleza  
Dirección General de Protección de la Naturaleza

Siendo las 10:30 horas, del día indicado y existiendo quórum suficiente, sin perjuicio de las incorporaciones que se producen a lo largo de la sesión, la Presidencia de la Comisión declara la sesión legalmente constituida e inicia el debate de los temas previstos en el Orden del Día:

1. ASUNTOS DE PRESIDENCIA
2. RATIFICACION, SI PROCEDE DEL ACTA ANTERIOR: 11/13, DE 20 de DICIEMBRE de 2013.

## GENERALES.

3. **DACIÓN DE CUENTA.** EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 28/09/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0092/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 29/06/2009 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA

(01-AC-14-01-28.DOC)

- AMBIENTAL Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA (C-24). T.M. **LAS PALMAS DE G.C., TELDE Y SANTA BRIGIDA**. EXP 037/12.
4. **DACIÓN DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 24/09/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0173/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 29/06/2009 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA (C-24). T.M. **LAS PALMAS DE G.C., TELDE Y SANTA BRIGIDA**. EXP 045/13
  5. **DACIÓN DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 27/09/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0172/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 29/06/2009 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA (C-24). T.M. **LAS PALMAS DE G.C., TELDE Y SANTA BRIGIDA**. EXP 046/13
  6. **DACIÓN DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 19/02/2009 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0265/2006 Y SENTENCIA DE 30/11/2012 DEL TRIBUNAL SUPREMO DICTADA EN EL R.C. 4674/2009, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 10/07/2006 RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRUG DEL PARQUE NATURAL DEL ARCHIPIELAGO CHINJO (L-2). T.M. **TEGUISE**. EXP 001/13.
  7. **DACION DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 08/10/2012 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 284/2005 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 28/07/2005 DE APROBACION DEFINITIVA LA ORDENACIÓN DE SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES DEL P.G.O. DE SANTA MARÍA DE GUIA. T.M. **SANTA MARÍA DE GUIA**. EXPTE.044/13
  8. **DACION DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 25/07/2013 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 252/2011 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACION DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. **ARONA**. EXPTE.039/13.
  9. **DACION DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 22/07/2013 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 272/2011 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACION DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. **ARONA**. EXPTE.040/13.
  10. **DACION DE CUENTA**. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 02/09/2013 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 253/2011 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACION DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. **ARONA**. EXPTE.041/13

#### LA GOMERA

11. **PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA GOMERA**. TRÁMITE DE CONSULTA SOBRE EL DOCUMENTO DE AVANCE. EXPTE.: 2013/2414

#### LA PALMA

12. **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA**. COMPROBACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA. T. M. **PUNTALLANA**. EXPTE.: 2009/0461.
13. **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA BAJA**. PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL. T. M **BREÑA BAJA**. EXPTE.: 2013/1262

#### TENERIFE

14. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA**. FASE DE APROBACIÓN INICIAL. INFORME ART.11 DEL TEXTO REFUNDIDO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T. M. **LA LAGUNA**. EXPTE. 2009/0294.
15. **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GRANADILLA EN EL SECTOR SPI.01 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL**. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T. M. **GRANADILLA DE ABONA**. EXPTE.: 2013/3376.
16. **PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ**. EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL. T. M. **PUERTO DE LA CRUZ**. EXPTE.: 2012/1793

#### LANZAROTE

17. **REVISION PARCIAL DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LANZAROTE PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UN CAMPUS UNIVERSITARIO**. TRÁMITE DE APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORME DEL ART. 27 R.P.C.. T.M. **TEGUISE**. EXP 2010/1931.
18. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO SAN BARTOLOMÉ**. INFORME PREVIO DE LA COTMAC.T.M. **SAN BARTOLOMÉ**. EXP 2013/2385.
19. **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 47 DE LAS NN.SS. AL OBJETO DE CAMBIAR DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RECOGIDAS EN LAS CITADAS NORMAS, EN LO QUE AFECTA A LOS SECTORES DE SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES DE SAN BARTOLOMÉ CASCO**. TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. **SAN BARTOLOMÉ**. EXP 2011/0685.

(01-AC-14-01-28.DOC)

20. PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LA GERIA (L-10). **CORRECCIÓN DE ERROR DEL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA. T.M. TINAJO, TÍAS, TEGUISE, SAN BARTOLOME Y YAIZA. EXP. 052/02.**

21. ASUNTOS DE URGENCIA

AMPLIACION DEL ORDEN DEL DIA DE LA SESION DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS Nº 01/14 DE 20/01/2014, para tratar el siguiente asunto:

22. PROPUESTA DE LA VICECONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS A LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EN RELACION CON EL PROYECTO MODIFICADO Nº 2 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA "NUEVA CARRETERA ICOD DE LOS VINOS-SANTIAGO DEL TEIDE. SUBTRAMO ICOD DE LOS VINOS-EL TANQUE, P.K. 0+000 AL P.K. 12+000

### 1 ASUNTOS DE PRESIDENCIA

No hubo asuntos de esta naturaleza.

### 2 RATIFICACION, SI PROCEDE DEL ACTA ANTERIOR: 11/13, DE 20 DE DICIEMBRE DE 2013

A continuación pregunta el Presidente si se ratifica el acta nº 11/13 de 20 de diciembre de 2013.

Interviene Víctor Quevedo del Cabildo de Gran Canaria. Solicita hacer una serie de rectificaciones en el acuerdo adoptado respecto al PTE 9 Plan Territorial Agropecuario. Se acuerda modificar el punto 3 del apartado primero que queda como sigue:

- *Incorporar al Informe de Sostenibilidad Ambiental y, en su caso, a la Memoria Ambiental, los ajustes que procedan en relación con la valoración de los impactos sobre los acuíferos y las medidas correctoras propuestas el 05 de noviembre de 2013 en el Plan Territorial Especial Agropecuario.*

Así como modificar el párrafo primero del apartado segundo que queda como sigue:

SEGUNDO. Lo anterior habrá de cumplimentarse conjuntamente con lo establecido en el Acuerdo de COTMAC de fecha 25 de febrero de 2013, con carácter previo a la aprobación definitiva del PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-9) por el Consejo de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, dejando sin efecto el plazo concedido en el apartado tercero del mencionado acuerdo, estableciendo uno nuevo, de seis meses, para subsanar las observaciones establecidas por la COTMAC.

Se entenderá levantada la suspensión del plazo establecida por el Director General de Ordenación del Territorio de fecha 12 de abril de 2013, en virtud del artículo 45.5c) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para resolver la aprobación definitiva del Plan Territorial Agropecuario.

Sin ninguna otra intervención, **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**UNICO:** Ratificar el acta de esta Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias correspondiente a la sesión nº 11/13 de 20 de diciembre de 2013.

### 3 DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 28/09/2013 DEL TSJC, DICTADA EN

(01-AC-14-01-28.DOC)

**EL RCA 0092/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 29/06/2009 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA (C-24). T.M. LAS PALMAS DE G.C., TELDE Y SANTA BRIGIDA.EXP 037/12**

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO:** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 28 de septiembre de 2012 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Segunda, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 92/2010, interpuesto por Don José Luis Sosa Morales contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de junio de 2009 por el que se resuelve la aprobación de la memoria ambiental y la aprobación definitiva y de forma parcial del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira (C-24), y sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a los Ayuntamientos de Las Palmas de Gran Canaria y Villa de Santa Brígida, al Cabildo de Gran Canaria y a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias. Asimismo, y a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.

**DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 24/09/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0173/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 29/06/2009 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA (C-24). T.M. LAS PALMAS DE G.C., TELDE Y SANTA BRIGIDA.EXP 045/13**

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 24 de septiembre de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Segunda, que declara la pérdida sobrevenida del objeto del recurso contencioso administrativo nº 173/2010, interpuesto por DERRIBOS Y EXCAVACIONES KIKO, S.L. contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de junio de 2009 por el que se resuelve la aprobación de la memoria ambiental y la aprobación definitiva y de forma parcial del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira (C-24), y sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al Cabildo de Gran Canaria y a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias. Asimismo, y a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.

(01-AC-14-01-28.DOC)

**5 DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 27/09/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0172/2010, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 29/06/2009 RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL Y LA APROBACIÓN DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE TAFIRA (C-24). T.M. LAS PALMAS DE G.C., TELDE Y SANTA BRIGIDA.EXP 046/13**

Por la Secretaría de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 27 de septiembre de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Segunda, que declara la pérdida sobrevenida del objeto del recurso contencioso administrativo nº 172/2010, interpuesto por Doña María Asunción Aizpurúa Sánchez y por la ASOCIACIÓN DE VECINOS LAS VINAGRERAS contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 29 de junio de 2009 por el que se resuelve la aprobación de la memoria ambiental y la aprobación definitiva y de forma parcial del Plan Especial del Paisaje Protegido de Tafira (C-24), y sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a los Ayuntamientos de Las Palmas de Gran Canaria y Villa de Santa Brígida, al Cabildo de Gran Canaria y a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias. Asimismo, y a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.



**6 DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 19/02/2009 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0265/2006 Y SENTENCIA DE 30/11/2012 DEL TRIBUNAL SUPREMO DICTADA EN EL RCA 4674/2009, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 10/07/2006 RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRUG DEL PARQUE NATURAL DEL ARCHIPIELAGO CHINIJO (L-2). T.M. TEGUISE.EXP 001/13**

Por la Secretaría de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia de 19 de febrero de 2009 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Primera, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 265/2006 interpuesto por Doña María Jesús López Arias contra el Acuerdo de la COTMAC de 10 de julio de 2006, por el que se resuelve la aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Archipiélago Chinijo, y sin imposición de costas en la instancia.

**SEGUNDO.** Tomar conocimiento de la Sentencia de 30 de noviembre de 2012 dictada por el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, que desestima el recurso de casación nº 4674/2009 interpuesto por Doña María Jesús López Arias contra la mencionada Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 19 de febrero de 2009, e impone las costas a la parte recurrente, en la cantidad máxima de 3.000 € a la Comunidad Autónoma de Canarias.

(01-AC-14-01-28.DOC)

**TERCERO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de Teguiise, al Cabildo de Lanzarote y a la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias. Asimismo, y a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de esta Consejería.

**CUARTO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.

**7 DACION DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 08/10/2012 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 284/2005 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 28/07/2005 DE APROBACION DEFINITIVA LA ORDENACIÓN DE SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES DEL P.G.O. DE SANTA MARÍA DE GUÍA. T.M. SANTA MARÍA DE GUÍA. EXPTE.044/13**

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 8 de octubre de 2012 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 284/2005 interpuesto por Don Antonio Félix Afonso Padrón contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 28 de julio de 2005 por el que se aprueba de forma definitiva la ordenación de los suelos urbanos y urbanizables del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a la Dirección General del Servicio Jurídico y al Ayuntamiento de Santa María de Guía. Asimismo, a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Oriental, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.

**8 DACION DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 25/07/2013 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 252/2011 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACION DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. ARONA. EXPTE.039/13**

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 25 de julio de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 252/2011 interpuesto por la entidad HOTELES REVERÓN, S.A. contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 19 de mayo de 2011 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Arona, sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a la Dirección General del Servicio Jurídico y al Ayuntamiento de Arona. Asimismo, a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico

(01-AC-14-01-28.DOC)

Occidental, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.

**9 DACION DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 22/07/2013 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 272/2011 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACION DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. ARONA. EXPTE.040/13**

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 22 de julio de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 272/2011 interpuesto por la entidad CANARIA DE INVERSIONES, S.L. contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 19 de mayo de 2011 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Arona, sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a la Dirección General del Servicio Jurídico y al Ayuntamiento de Arona. Asimismo, a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias

**10 DACION DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 02/09/2013 DEL TSJC DICTADA EN EL RCA 253/2011 CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACION DEFINITIVA Y DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. ARONA. EXPTE.041/13**

Por la Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido de la sentencia.

A continuación, sin que se produjera ninguna intervención **SE ADOPTÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 2 de septiembre de 2013 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que desestima el recurso contencioso administrativo nº 253/2011 interpuesto por la entidad J.J. GOLF, S.L. contra el Acuerdo de la COTMAC de fecha 19 de mayo de 2011 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Arona, sin imposición de costas.

**SEGUNDO.** Notificar el acuerdo que se adopte por la COTMAC al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a la Dirección General del Servicio Jurídico y al Ayuntamiento de Arona. Asimismo, a efectos de su conocimiento, dar traslado a los Servicios Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, de Estrategia e Información Territorial y de Régimen Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

(01-AC-14-01-28.DOC)

**TERCERO.** Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de Canarias.

El Presidente altera el orden del día por motivos de agenda del Director General de Infraestructura Viaria.

**22 PROPUESTA DE LA VICECONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS A LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO MODIFICADO Nº 2 DEL Proyecto de Construcción DE LA “NUEVA CARRETERA ICOD DE LOS VINOS-SANTIAGO DEL TEIDE. SUBTRAMO ICOD DE LOS VINOS-EL TANQUE, P.K. 0+000 AL P.K. 12+000**

Expone el asunto Pedro L. Rodríguez Real.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** Vista la propuesta suscrita por la Viceconsejera de Medio Ambiente, registrada de entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial con fecha 27 de enero de 2014, **CONSIDERAR:**

a) Que las actuaciones incluidas en el proyecto modificado nº 2, del proyecto de construcción denominado **“Desdoblamiento con variante de la carretera C-820, tramo Icod de los Vinos-Santiago del Teide, Subtramo Icod de los Vinos –El Tanque” (Expte. 5/04)**, promovido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y relacionadas en el apartado primero de la citada propuesta de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se corresponden con **mejoras ambientales**, en los términos del condicionante nº 1 de la Declaración de Impacto Ambiental del citado proyecto aprobada con fecha 10 de octubre de 2005 del mencionado Proyecto, **sin que por tanto sea necesario iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.**

b) Que se entiende **cumplimentado el condicionante nº 19** de la Declaración de Impacto Ambiental aprobada con fecha 10 de octubre de 2005 relativa al proyecto referenciado en el apartado anterior, si bien será necesario que el promotor aporte a la Dirección General de Protección de la Naturaleza, con carácter previo a la notificación de la convocatoria a la recepción de obras, un informe final de integración paisajística y restauración ambiental, habida cuenta de que aún no se encuentran definitivamente culminadas las obras.

**SEGUNDO.** Dar traslado del presente acuerdo a la Viceconsejería de Medio Ambiente a efectos de que se practiquen las notificaciones y publicaciones que procedan.



## **11 PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA GOMERA. TRÁMITE DE CONSULTA SOBRE EL DOCUMENTO DE AVANCE. EXPTE.: 2013/2414**

Expone el asunto Paloma Galeán, Dirección General de Ordenación del Territorio.

Tras la exposición el Presidente, Domingo Berriel, pregunta si se ha examinado que el Plan contenga un plan de riesgos donde se contemplen las áreas susceptibles de avenidas o demás circunstancias que conlleven riesgos naturales y las medidas para evitar dichos riesgos o bien que se haya asumido el contenido de otros estudios realizados al respecto. A pesar de que los técnicos que informan han hecho referencia en el informe emitido a la necesidad de justificar el cumplimiento de la Directiz 50.2, el Presidente solicita se incida en el informe y expresamente se requiera que el Plan incorpore un mapa de riesgos.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De acuerdo con el artículo con el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo así como el artículo 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **INFORMAR CONDICIONADO** el documento del **Avance del Plan Hidrológico Insular de la Isla de La Gomera** (Exp 2013/2414) a la corrección de las observaciones que a continuación se detallan y que deben ser entendidas como un resumen de los informes técnicos y jurídicos que han servido de base al informe Propuesta y, derivadamente, a la adopción del presente Acuerdo y que, por tanto, serán tenidos en cuenta para una mejor interpretación de las mismas.

Las observaciones son las siguientes:

1. Con carácter general se sugiere hacer una revisión del documento y planos a fin de corregir las numerosas erratas.

2. En la Memoria de Ordenación, aclarar qué actuaciones están ejecutadas y las que realmente son propuestas del PHI-LG. Corregir el plano correspondiente en este sentido. Además, se deberá:

2.1. Eliminar del Programa de Medidas una serie de intervenciones en áreas costeras que se enmarcan en el apartado 1.2 *Preservación del Dominio Público Hidráulico y Marítimo Terrestre*, dado que no forman parte del contenido sustantivo propio de un PTE Hidrológico, ni se justifica su relación como los objetivos del PHI-LG.

2.2. Las infraestructuras propuestas y las existentes deberán ser descritas detalladamente, preferentemente en fichas individualizadas, donde se caractericen territorial y urbanísticamente cada una de ellas y se analice, entre otros datos y desde el punto de vista jurídico, su carácter de sistema

3. Con respecto al cumplimiento de las Directrices:

3.1. Introducir las modificaciones necesarias para hacer cumplir la DOG 26.3 con respecto a los apartados e, g, i, j.

(01-AC-14-01-28.DOC)

- 3.2. Justificar la necesidad de ocupación y encauzamiento de los barrancos de barrancos de la Junta (Alajeró), La Cañada del Herrero (San Sebastián), y la zona de La Pila (San Sebastián), a los efectos de cumplimentar la DOG 50.2.

Hay que tener en cuenta que esta directriz, aunque no está dirigida directamente a los planes hidrológicos, es una norma de aplicación directa que se refiere a la excepcional ocupación y canalización de los barrancos, y por tanto se requiere que los planes que habiliten dichas actuaciones contengan su justificación precisa y exhaustiva. Dado que en la Memoria de Ordenación no se describe el alcance de tales actuaciones ni se justifica la necesidad de su puesta en marcha, ni tampoco se analizan las características geológicas del ámbito donde se pretende actuar, se entiende que esta directriz no ha sido cumplimentada.

Se debe incorporar al Plan el correspondiente Mapa de Riesgos que contenga las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Directriz 50.

- 3.3. Incluir en las ordenanzas las condiciones para la integración paisajística de las grandes infraestructuras, contemplando, entre otras cuestiones, la utilización de especies autóctonas cuando se incluyan labores de restauración vegetal (Cumplimiento de las DOG 17.1 y 114.3).

4. Con respecto al cumplimiento del Plan Insular de Ordenación de La Gomera:

- 4.1. Justificar las motivaciones por las cuales el PHI-LG no ha tomado en cuenta las previsiones del PIOG en materia turística (cuantificación de la demanda conforme al límite de crecimiento, garantía de suministro para nuevos ámbitos turísticos, entre otros).

- 4.2. Justificar la no consideración como prioritaria la obtención del recurso mediante reutilización y desalación con respecto a las actividades turísticas alojativas y complementarias (artículo 180 apartados a y b del PIOG).

- 4.3. Referir que la actividad extractiva de su competencia se restringe los barrancos de Santiago y La Concepción, no pudiendo conceder nuevas autorizaciones en otros ámbitos. (artículo 180, apartado c del PIOG). Además deberá establecer condicionantes más precisos para las labores de restauración.

- 4.4. Las previsiones de crecimiento de la población turística y las propuestas de nuevas instalaciones no han sido consideradas en el PHI-LG, ni en cuanto a la cuantificación de la demanda para el horizonte 2015 ni para la garantía del suministro de agua en los nuevos ámbitos turísticos, por lo que deberá corregirse o, en su caso, justificar el motivo de no haber abordado estas previsiones.

- 4.5. Deberá analizar las áreas que el PIOG preserva del desarrollo urbanístico por su valor agrícola o potencial (artículo 18.3 del Texto Refundido) a los efectos de dar cumplimiento al artículo 39 de la Ley de Aguas de Canarias

5. Con respecto al planeamiento de los espacios naturales protegidos:

- 5.1. Se deberá especificar qué instrumentos de los ENP se verán afectados por las actuaciones propuestas, su estado de tramitación y la compatibilidad de las actuaciones proyectadas con los espacios que conforman la Red Canaria de Espacios Naturales.

(01-AC-14-01-28.DOC)

- 5.2. Establecer medidas para limitar los aprovechamientos en el interior del Parque Nacional de Garajonay, buscar caudales alternativos y cuantificar el volumen aprovechable para el mantenimiento de los caudales ecológicos, a fin de dar cumplimiento al artículo 3.1 del PRUG, o justificar el motivo de su no adopción.
6. Con respecto al Plan de Regadíos de Canarias:
- 6.1. Justificar la adopción de las actuaciones que derivan del Plan de Regadíos de Canarias (en tramitación) y el motivo de no haber asumido otras que igualmente están incluidas en este mismo plan.
- 6.2. Para las actuaciones propuestas, se deberá establecer la localización y las condiciones para su implantación, particularmente en el caso del depósito de La Lomada (relación con el planeamiento municipal, previsión de reserva de suelo, etc.).
7. Corregir las deficiencias con respecto a la Memoria Informativa conforme a las observaciones recogidas en el informe propuesta que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo (*"apartado 6. Consideraciones con respecto a la Memoria Informativa"*).
8. Con respecto a la normativa del PHI-LG, corregir las observaciones concretas con carácter general y al articulado recogidas en el presente informe (*"apartado 7.2: Documento Normativo"*), una vez se haya complementado toda la normativa con las condiciones de implantación territorial de las actuaciones incluidas en el Programa de Medidas, y que se refiere a las instalaciones de desalación, depuración, almacenamiento, bombeo, conducciones de transporte, red de saneamiento y red de riego, siendo este aspecto básico para su consideración como plan territorial.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Consejo Insular de Aguas de La Gomera y al Cabildo Insular de La Gomera

**12 REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA.**  
**COMPROBACIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL PARA SU**  
**APROBACIÓN DEFINITIVA. T. M. PUNTALLANA. EXPTE.: 2009/0461**

Expende el asunto María del Carmen Marrero. Dirección General de Ordenación del Territorio.

En su continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO. CONSIDERAR SUBSANADAS** las determinaciones exigidas en la **Memoria Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puntallana (Exp. 2009/0461)** respecto a las cuestiones derivadas del informe ambiental de fecha 15 de octubre de 2013 y, por tanto, proceder a incluir su contenido en el instrumento de planeamiento que se apruebe definitivamente, en virtud del artículo 27.2.a) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Puntallana y al Cabildo Insular de La Palma y publicar en el Boletín Oficial de Canarias.

**13 REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BREÑA BAJA.**  
**PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL. T. M. BREÑA BAJA. EXPTE.: 2013/1262**

(01-AC-14-01-28.DOC)

Expone el asunto Juan Diego Hernández. Dirección General de Ordenación del Territorio.

Juan Diego aclara que no consta el trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad a las Consejerías de Turismo y Sanidad, estipuladas en el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación. Por su parte el Alcalde de Breña Baja manifiesta que no tienen seguridad de hacer remitido el ISA junto con el documento de Avance a dichas Consejerías, por lo que para evitar inseguridad jurídica en el procedimiento solicitan que el asunto se deje sobre la mesa a efectos de que el Ayuntamiento repita el trámite de consulta del ISA.

María Carmen Marrero considera que es más apropiado suspender la aprobación de la memoria ambiental que dejar sobre la mesa toda vez que derivado de esos informes pueden requerirse cambios y la Dirección General de Ordenación del Territorio deberá volver a emitir informe al respecto.

El Presidente está de acuerdo con las consideraciones de la técnico ambientalista y sin que haya ninguna otra intervención por parte de los vocales **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con el artículo 27.1.e) III del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **SUSPENDER** la aprobación de la **MEMORIA AMBIENTAL** de la **Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Breña Baja** (Exp.2013/1262) para que el promotor subsane las siguientes determinaciones:

A) DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL DE FECHA 17 DE ENERO DE 2014.

1. Se deberán aportar dos copias adicionales del documento de Propuesta de Memoria Ambiental.
2. Se deberá acreditar en el expediente la realización del trámite de consulta a las siguientes Administraciones:
  - Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información
  - Presidencia del Gobierno, Viceconsejería de Turismo.
  - Consejería de Sanidad.

3. Se deberán remitir las respuestas de Ministerio de Defensa, Cabildo Insular de La Palma, Reserva Mundial de la Biosfera de La Palma, Ayuntamiento de La Villa de Mazo y La Dirección General de Protección de la Naturaleza.

B) DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL DE FECHA 10 DE ENERO DE 2014.

4. **En cuanto a las consultas realizadas**

No consta en este apartado el trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad a las Consejerías de Turismo y Sanidad, estipuladas en el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación.

5. **Sobre la toma en consideración de las consultas realizadas**

No se hace referencia al Informe emitido por el Servicio Técnico de Ordenación Urbanística

(01-AC-14-01-28.DOC)

Occidental, emitido en el marco del trámite de consultas del Informe de Sostenibilidad.

## 6. Determinaciones finales a incorporar en el Plan

Deben incorporarse las determinaciones derivadas de las siguientes consideraciones:

**6.1. Fuerte Militar:** La Propuesta de Memoria Ambiental introduce, para este ámbito, la siguiente determinación: *“la modificación, en las instalaciones actuales en torno a los barracones y cuerpo de guardia del acuartelamiento del sector de El Fuerte Militar, de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado, derivada de la estimación del informe emitido por el Ministerio de Defensa (I-006), deberá valorarse si debe ser evaluado ambientalmente en la siguiente fase de tramitación de la Revisión Parcial”*. Se debe dilucidar en la Propuesta de Memoria Ambiental la necesidad o no de la evaluación ambiental de las determinaciones urbanísticas derivadas de este cambio.

**6.2. Los Cancajos:** En cuanto a la determinación relacionada con los valores ambientales presentes en el sector de Los Cancajos (florísticos, geomorfológicos y paisajísticos), no es suficiente con apuntar que *“será necesario definir medidas ambientales específicas”* o que *“se desarrollarán medidas ad hoc que incidan en la mimetización, recuperación y encaje de los elementos constructivos que se desarrollen”*, o que *“con respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado (ZNT-1) mencionado en el informe, se instará al planeamiento de desarrollo a la adopción de cuantas medidas sean necesarias para la conservación de los elementos geomorfológicos presentes”*. Se deben establecer las medidas oportunas que garanticen la conservación de los valores detectados en la zona.

**6.3. Fuerte Urpal:** Se deben incorporar las medidas ambientales relacionadas con la integración ambiental de las zonas de borde de actuación y propuestas en el Informe de Sostenibilidad que hacen referencia a este ámbito. A tales medidas se ha hecho referencia en la página 28 de la Propuesta de Memoria Ambiental. También se deben especificar las determinaciones ambientales relacionadas con la protección de los valores edafológicos y geomorfológicos a los que se le asocia un impacto de **carácter significativo** según la evaluación ambiental realizada. Por último, se deben incorporar las medidas oportunas con el fin de solucionar la situación de deterioro ambiental existente en la zona del Barranco de El Socorro.

**6.4. Fuerte Militar:** Una vez detectados los valores geomorfológicos (acantilado fósil) y florísticos (Macaronesia de tomillo marino) en este ámbito, se deben establecer las determinaciones oportunas para garantizar la protección de los mismos, incluyendo entre ellas su consideración como espacio libre (la evaluación ambiental realizada prevé un impacto significativo sobre estas variables ambientales).

**6.5. Risco Alto:** Se deben concretar las medidas relacionadas con los riesgos.

**6.6. Los Dragos:** En el caso de los ejemplares de *Dracaena Draco*, se deben establecer las determinaciones oportunas de cara a su efectiva protección. Es necesario también, concretar las medidas relacionadas con los riesgos inducidos por los escarpes resultado de actividades extractivas.

**6.7. La Vaquera:** Deben considerarse las determinaciones oportunas con el fin de garantizar los valores florísticos (Brezales macaronésicos) y edafológicos (la evaluación ambiental concluye un impacto significativo sobre estas variables ambientales).

Por otro lado, con carácter general, deben incorporarse como determinaciones de la Propuesta de Memoria Ambiental las medidas propuestas del Informe de Sostenibilidad (apartado 7.1. *Medidas*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*ambientales protectoras y correctoras).***SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Breña Baja y al Cabildo Insular de La Palma.**14 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA. FASE DE APROBACIÓN INICIAL. INFORME ART.11 DEL TEXTO REFUNDIDO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T. M. LA LAGUNA. EXPTE. 2009/0294**

Expone el asunto Luis López, Maria del Carmen Marrero y Tomás Bayo. Dirección General de Ordenación del Territorio.

Tras la exposición el Alcalde de La Laguna manifiesta su conformidad con lo dictaminado por la Ponencia Técnica y aclara que solo se mantienen dos interrogantes, *“uno vinculado a la transferencia de aprovechamientos y principio de equidistribución en suelo urbano consolidado (dice que ya lo tienen claro respecto de los suelos urbanizables). Y la otra cuestión que genera cierta discusión es la herramienta de la doble ordenación en suelo urbano consolidado.”* Respecto de la primera cuestión manifiesta haber realizado consulta por escrito a los Servicios de la Consejería y sobre la segunda afirma que se seguirá estudiando el tema y manteniendo reuniones para solventar la cuestión.

A continuación toma la palabra Isabel Valencia Hernández, Portavoz de Ben Magec. De acuerdo con la solicitud del Presidente del Pleno, la intervención de la representante de Ben Magec se adjunta como anexo a este acta y se valorará *“por el Ayuntamiento y por nosotros para dar las explicaciones solicitadas a lo largo del procedimiento”*.

Tras la intervención del representante de la COAG, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planificación de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **INFORMAR** el documento de **APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA** en sentido favorable **CONDICIONADO** al cumplimiento de las siguientes:

**CONSIDERACIONES TÉCNICAS**

1. Las determinaciones de ordenación que el PGO establece en relación al cementerio de Tejina, situado dentro del PRUG de Anaga, se incorporarán en el PGO con carácter indicativo.
2. Se reclasifican partes de los Barrancos Las Cuevas y Aguas de Dios en Tejina, del Barranco de San Juan en Bajamar, del Barranco de Cumbre de Taco en Taco, y del Barranco de Santos en La Cuesta, a suelo urbano o a suelo urbanizable, que en la actualidad -en la Adaptación básica vigente-, están clasificados como suelo rústico y categorizados de protección hidrológica de conformidad con lo previsto en el artículo 55 del TRLOTENC (apartado 5 de la Memoria de Ordenación en la Adaptación básica del PGO La Laguna). Tales reclasificaciones resultan imposibles por aplicación del artículo 34. b. del TRLOTENC. Por lo tanto, el presente PGO debe mantenerlos como suelo rústico.

(01-AC-14-01-28.DOC)

3. En los considerados por el PGO “núcleos urbanos”, se denomina “Ámbito de sectorización” a varios recintos en distintas partes de ellos, que se clasifican como suelos urbanizables en la categoría de no sectorizado diferido (SUNS), y en algunos casos se delimitan en “ámbito discontinuo”. Así:

- En el núcleo de Tejina, el presente PGO clasifica como suelo urbanizable en la categoría de no sectorizado diferido (SUNS), un recinto de escasa área superficial, el cual forma parte del “Ámbito de sectorización” distinguido con el “código 0300\_1”, que integra dos recintos. En cuanto al recinto de escasa área, también clasificado en parte como suelo rústico de protección hidrológica en el planeamiento vigente - por sus características y su escasa entidad -, difícilmente podrá ser susceptible de transformación mediante su urbanización (art.52 del TRLOTENC, sobre la definición del suelo urbanizable), e innecesaria por tanto su clasificación como suelo urbanizable. Por lo motivos expuestos, debe reconsiderarse la clase de suelo propuesta (urbanizable), asignándole la de suelo rústico a la parte del suelo rústico de protección hidrológica del planeamiento vigente.
- Y en la misma situación -el ámbito de sectorización es discontinuo y algunos de sus recintos son de escasa área superficial-, se encuentran los suelos en los que se delimitan, los “Ámbitos de sectorización 0400\_1 y 0400\_2” en el núcleo de Valle Guerra, el “Ámbito de sectorización 0500\_1” (Guamasa 1) en el núcleo de Guamasa, y el “Ámbito de sectorización 0802\_4” (El Tornero) en el núcleo de La Vega.

Con carácter general, en los suelos urbanizables no sectorizados (SUNS), el PGO “...delimita con precisión y carácter vinculante...” y “...sin perjuicio de que se admitan ajustes debidamente justificados”, “...los terrenos que deben pasar a conformarse, en una única iniciativa de sectorización, como uno o varios sectores de suelo urbanizable sectorizado.”, denominándolos “Ámbito de Sectorización”. En cuanto a ello, se cuestiona lo siguiente:

La delimitación de “sectores” -que se estaría realizando desde el propio PGO-, al prefijar que esos terrenos serán los que se sometan a los trámites o actos del art. 69.1. del TRLOTCLENC.

La posibilidad ofrecida por parte de este PGO, de que en un mismo acto se delimite más de un sector y, consecuentemente, se tramiten con carácter simultáneo a la modificación o revisión del PGO, los diversos planes parciales que ordenen cada uno de ellos (art. 69.3. del TRLOTCLENC).

Tampoco los “ajustes debidamente justificados”, de lo delimitado por el propio PGO, tendrían la oportuna cobertura jurídica.

- Además se deben tener en cuenta las consecuencias -cuando se produzca la división del suelo urbanizable en sectores y la posterior delimitación de sus unidades de actuación-, al delimitarse varios recintos de SUNS que se integran en un único “Ámbito de Sectorización” discontinuo.

Esta regulación de la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado deberá tener carácter de recomendación en el PGO.

4. En el plano de “Elementos Estructurantes / Usos Globales”, se califica de “Uso Global Industrial” la parte del Barranco Las Cuevas que linda con el suelo urbanizable de uso industrial propuesto en el núcleo de Tejina; precisamente ese tramo se categoriza por el presente PGO como suelo rústico de protección hidrológica, debiendo suprimirse el “Uso Global Industrial”, en el tramo del citado Barranco Las Cuevas, sustituyéndolo por el de “Conservación”.

(01-AC-14-01-28.DOC)

5. Con respecto al anterior documento -en el que se insertó la Propuesta de Memoria Ambiental-, el presente PGO reclasifica una serie de suelos, que requieren cada uno de ellos la correspondiente justificación sobre la nueva clasificación (suelos que se clasificaron urbanizables y rústicos de asentamiento rural, se proponen como suelos urbanos en las categorías de consolidado o no consolidado, en Valle Guerra y en Camino Las Peras; suelos rústicos de protección paisajística o agraria, se incluyen en el suelo urbano consolidado o en el no consolidado, en Bajada Portezuelo, San Lázaro Tornero y Cruz Chica; suelo urbano no consolidado ha pasado a considerarse suelo urbano consolidado, en Guajara, Taco Sur y San Matías; suelo urbanizable antes no sectorizado, y en el presente sectorizado ordenado, en San Miguel; y suelos urbanizables no sectorizados se reconsideran como suelo rústico de protección agraria, en Valle Guerra). Las reclasificaciones a suelo urbano han requerido intervenciones de gestión: asistemáticas, para el considerado consolidado (principalmente con “*modalidad A6*”, que es la que tiene por objeto culminar la urbanización), y sistemáticas, para el no consolidado (mediante unidades de actuación).
6. El presente PGO reclasifica una serie de suelos -actualmente clasificados como suelo rústico y categorizados de asentamiento rural por la Adaptación básica vigente-; otorgando la categoría de suelo urbano consolidado a unos terrenos que no cumplen la premisa de estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la “Trama Urbana” existente (definida por el plan en los correspondientes planos de TRAMA URBANA, del TOMO II relativo a la Información urbanística de los núcleos urbanos, contenido en el Anexo del presente documento de PGO denominado Avance). Tales suelos se localizan **al sur de Taco (AUH-1214: LAS PALOMAS), en La Cuesta, y en Guamasa.**

El propio PGO, en cuanto a la “Trama urbana”, verifica en el caso concreto de **al sur de Taco (AUH-1214: LAS PALOMAS)** lo siguiente:

“1214.2. Trama urbana”

*La pequeña superficie de suelo urbano consolidado del AUH no conforma una trama urbana previa, por lo que se define en el área nueva proyectada, ámbito de gestión sistemático S2 (1214 3), donde se establece un entramado muy condicionado por la topografía del terreno.”*

Tampoco, este recinto propuesto como suelo urbano consolidado, reúne las condiciones para otorgarle tal categoría (se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6 con el fin de completar la urbanización de la trama viaria; y se delimitan dos ámbitos de gestión asistemática A5 para obtener y urbanizar el suelo necesario para conectar el núcleo urbano a la trama del resto del área).

Otra de las reclasificaciones de este tipo se localiza en el núcleo de **La Cuesta**, cuya adscripción al suelo urbano ha requerido una intervención de gestión asistemática para considerarlo consolidado (con la “*modalidad A6*” que tiene por objeto culminar la urbanización).

La última de las reclasificaciones de este tipo, se localiza en el núcleo de **Guamasa** y corresponde a unos terrenos categorizados como asentamiento rural en el PGO vigente, que en parte se reclasifican a suelo urbano consolidado (dos bolsas de terrenos separadas entre sí, con 4 y 6 edificaciones cada una), y el resto (4 edificaciones más) se integra en el suelo urbanizable propuesto por el presente PGO, todo ello, sin mediar justificación alguna. Aunque, en este caso, sí se observa la inclusión de los terrenos en la trama urbana del correspondiente plano, del TOMO II relativo a la Información urbanística de los núcleos urbanos, contenido en el Anexo del presente documento de PGO denominado Avance, su adscripción al suelo urbano ha requerido una intervención de gestión asistemática, para considerarlo consolidado, empleando la denominada por el presente PGO “*modalidad A6*”, que es la que tiene por objeto culminar la urbanización.

(01-AC-14-01-28.DOC)

Según el presente PGO, la trama urbana se definiría en los suelos urbanizables colindantes ("*....en el área nueva proyectada...*"), y ello a pesar de que no todos son ordenados previamente (tal es el caso de La Cuesta).

Para que estos terrenos puedan adscribirse a la **Clase de Suelo Urbano**, se ha de comprobar el cumplimiento del art. 50 del DL 1/2000 en los mismos; se deberá justificar que los terrenos que se pretenden reclasificar, realmente se pueden incluir en la delimitación del suelo urbano existente por estar integrado, o ser integrable, en la trama urbana; y hay que tener en cuenta en este punto, que la condición urbana o no del suelo ha de "calificarse" por sí misma, no en relación a la (en cualquier momento modificable) de los terrenos colindantes.

7. Se deben justificar las razones que motivan que el presente PGO no clasifique como suelo urbano, en alguna de sus categorías, la parcela en la que se observa la existencia de edificaciones y la urbanización de la misma situada junto "*...el ámbito de gestión 0406\_1 (zona 3) modalidad S1, de gestión sistemática de carácter transitorio...*"; máxime cuando esos terrenos se incluyen en la trama urbana del correspondiente plano del "*TOMO II, B4. Valle Guerra*" (contenido en el Anexo del presente documento de PGO denominado Avance), y en un "*AUH*" de Valle Guerra.
8. Incluyendo un camino agrícola, así como las tres parcelas catastrales de uso agrícola que circunda, y el tramo de la Carretera General Bajamar-La Laguna (TF-121), se propone un suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO 0202\_1) con una extensión superficial de unos 15.683 m2, con uso global "*Productivo*" y destinado a la denominada "*agrupación comercial media*" creando a través de la citada Carretera, la contigüidad con el suelo urbano consolidado de la Urbanización Porlier. En el PTEOTIT el suelo se incluye en un "Área de reserva turística preferente", y en "Área de reserva común" en la franja de afección de la carretera. Además, con esta propuesta, se reclasifica como suelo urbanizable no sectorizado una parte del Barranco Perdomo, actualmente clasificada como suelo rústico y categorizada de protección hidrológica; tal reclasificación resulta imposible por aplicación del artículo 34. b. del TRLOTENC. Excluyendo esta parte que se debe mantener como suelo rústico, y las zonas de protección y de reserva de la Carretera General, así como camino agrícola que se pretende convertir en un viario estructural, el suelo que habría de servir de soporte al uso previsto no superaría los 8.000 m2; por sus características y su escasa entidad, difícilmente podrá ser susceptible de transformación mediante su urbanización (art.52 del TRLOTENC, sobre la definición del suelo urbanizable), e innecesaria su clasificación como suelo urbanizable. Por lo motivos expuestos, debe reconsiderarse la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable.
9. La delimitación de la bolsa de Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT), delimitada dentro de otras categorías de suelo rústico, en los "*terrenos agrícolas*" de la "*unidad ambiental 6 de Los Rodeos*", no puede realizarse "*...sin una debida justificación de su ausencia de valores*" (DOG 65.3); la cual el presente PGO no contiene. La delimitación de esta bolsa de SRPT se realiza en los terrenos donde se ubican las instalaciones militares, a un lado del Camino El Matadero. En el plano de "*Elementos Estructurantes / Usos Globales*", este suelo tiene el uso global "*Comunitario*" y la calificación de "*Elemento Estructurante Equipamiento Comunitario*", para los terrenos de las instalaciones militares; y el uso global "*Agropecuario*", en el resto de los terrenos categorizados SRPT. La categoría de suelo rústico elegida no se considera la apropiada para tales usos (concretamente para los primeros), que podrían encontrar cabida en la de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
10. Respecto a los "*Suelos cuyo destino es predominantemente turístico*" (el "*0201\_1-Náutico*" y el "*0205\_1-Montalmar*", ambos en Bajamar), que en ambos casos se adscriben en el presente documento de PGO a la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado; y estando, el primero, en el "ÁREA MIXTA" del "Ámbito Particular Bajamar 13", y el otro, en el "ÁREA TURÍSTICA" del "Ámbito Particular Bajamar 11" del PTEOTIT; se observa lo siguiente:

(01-AC-14-01-28.DOC)

- Se debe reconsiderar la categoría de suelo urbanizable que les corresponda, por ser imposible la de suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO), ya que cuando se dispone el uso turístico, la ordenación pormenorizada no se puede producir directamente por el PGO, relegada por el art. 53.2 del TRLOTENC a “...los usos de carácter residencial no turísticos,...etc.”. La ordenación pormenorizada de estos suelos la debe establecer el correspondiente Plan Parcial.
- Tal como se hace en el apartado 2.2. de la Memoria del plan (considera estos dos sectores turísticos, a los efectos de su ordenación de conformidad con el art.36 de TRLOTENC); en el “0201 1-Náutico” debe considerarse como uso global el “Turístico” (en lugar del “Residencial-Turístico”); a tal efecto, se ha de corregir el plano de ordenación estructural “E.3ª 2 Elementos Estructurantes / Usos Globales”.
- Según su cita textual, en el apartado 2.2., “el presente Plan General sólo delimita dos sectores urbanizables ordenados con uso global turístico (el 0201\_1 y el 0205\_1, ambos en Bajamar) sin que en el suelo urbano no consolidado califique ámbitos turísticos”. Sin embargo, se observa la categorización como suelo urbano no consolidado de parte del “ÁREA TURÍSTICA” del “Ámbito Particular Bajamar 11” del PTEOTIT (el resto es el “0205 1-Montalmar”), así como su calificación con uso global turístico. El PGO debe aclarar estas diferencias, corrigiendo el documento de conformidad con lo que disponga el PTEOTIT para el “Ámbito Particular Bajamar 11”.

11. Dentro del Suelo Urbano propuesto por el presente PGO, se encuentran elementos de patrimonio arquitectónico que forman el Conjunto Histórico-Artístico declarado, así como otros elementos de patrimonio también declarados BIC; ambos deben ser claramente delimitados por el PGO (su delimitación conlleva el establecimiento de un régimen especial de protección: el del Capítulo I del Título II de la Ley 4/1999); además, se debe diferenciar en cualquiera de las dos categorías de Suelo Urbano, el Suelo de Interés Cultural; todo ello de conformidad con el art. 51.2.a. del TRLOTCLENC, “...por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural”.

12. Deben ser corregidas en el presente PGO, la división del suelo urbanizable en sectores, y la delimitación de unidades de actuación dentro de cada sector, de:

- Las partes del suelo urbanizable sectorizado en las que el PGO no ha delimitado los sectores en que éste se divide; donde se prevé la gestión mediante las actuaciones sistemáticas denominadas S3 por el presente documento de PGO (“Ámbitos S3”), para la obtención de “Elementos Estructurantes” de equipamientos comunitarios y espacios libres previstos en: “La Asomada”, “Lomo Las Rías” y “Tejina Oeste” (Tejina); en “El Calvario” (Valle de Guerra); en Los Rodeos; en “Las Gavias de San Diego” (Vega Lagunera); en “Valle Colino” (La Cuesta); y en La Vistilla (Geneto).
- Las unidades de actuación discontinuas (los casos de una unidad por cada bolsa de terreno, separadas entre sí; y los de las unidades en las que todos los terrenos de la misma no son contiguos) delimitadas en los citados sectores (discontinuos) 0305\_1, 0301\_1, 0505\_1, 0601\_1, 0603\_1, 0806\_1, 0706\_1, 1307\_1, 1402\_1, y 1214\_1. Y de aquellas, en las que además se observa que se sitúan en AUH (área urbanísticas homogéneas) distintas -aún formando parte de lo que el presente PGO considera un solo sector, como sucede en el sector 0301\_1-, deberían situarse todas de forma continua y en la misma AUH; y en algunos casos, por la superficie de los recintos en que han sido delimitadas, reconsiderar la clase de suelo propuesta.

(01-AC-14-01-28.DOC)

13. El presente PGO no fija el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponde a cada uno de los sectores delimitados en el mismo. No se puede comprobar por tanto, que estos no difieran entre sí en más del 15% en un área territorial concreto (art. 32.2.B.2. del TRLOTENC). Lo que ha hecho el plan, es fijarlo para cada uno de los denominados por el propio PGO "*Ámbitos sistemáticos S2*", o lo que es lo mismo, para cada una de las unidades de actuación delimitadas en esos sectores; y para el "*área de reparto*" en la que se encuentren (siendo solo éste, el caso en el que la superficie por la que se divide el aprovechamiento, incluye también la de los sistemas generales categorizados como suelo urbanizable sectorizado y comprendidos en la misma "*área de reparto*", y ello a pesar de que no se realice la adscripción de ninguno de ellos a sector/es concretos, pues se consideran "*adscritos a la totalidad del área de reparto en la que se encuentren*"). Con todo ello, se puede concluir, que el plan no cumple el art. 32.2.B.2., ya que si no se le adscriben esos sistemas generales, el aprovechamiento intersectorial asignado a la mayoría de los sectores difiere en más del 15%.

Tampoco cumple el art. 60 del TRLOTCLENC, pues el cálculo del aprovechamiento medio del sector, requiere que sea conocida también la superficie de la finca (o partes de la finca) registral externa al sector y adscrita al mismo, y no sólo el aprovechamiento proveniente de ésta que le correspondería en una determinada unidad de actuación del mismo (artículos. 24.4., 33.1., 44.b., 64.1.D., 141.2., y apartado 2.b.1 de la D.A. 1ª, del RGESPC).

Por otra parte, según el artículo 23 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGESPC), en su apartado 3.: "*Dentro de un mismo sector de suelo urbanizable no podrán delimitarse unidades de actuación cuyo aprovechamiento medio difiera entre sí en más de un 15 por ciento, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades de actuación delimitadas en el sector.*"

*El aprovechamiento urbanístico medio para la comparación del sector se calculará:*

*Dividiendo el aprovechamiento urbanístico global por la suma de la superficie del sector, a la que se le suma la superficie ocupada por los sistemas generales adscritos al sector.*

*Los sectores delimitados por el Plan General que cuenten con exceso de aprovechamiento respecto del medio establecido, vienen obligados a la reserva de dicho exceso con destino a Patrimonio Municipal del Suelo con las características y limitaciones de ésta calificación."*

14 Este PGO, refiriéndose a los artículos 71 y 72 del TRLOTENC, y concretamente, al deber de "*ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento*" (apartado 4.3.3. del documento A9 "*Determinaciones Estructurales De Gestión Urbanística*"), dispone que "*el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento*" es el 10% "*...de la cuantía total del aprovechamiento A1 de cada área de reparto*" (SUNC NORTE, SUNC SUR, SUS NORTE y SUS SUR), que según cita textual "*...ha de ser cedido al Ayuntamiento o, lo que es lo mismo, ha de excluirse del aprovechamiento a repartir entre los propietarios previos de los ámbitos de gestión sistemática (S2 y S3) incluidos en el área de reparto*".

Además, de la lectura de "*...los cuadros tablas (una por cada área de reparto) de cálculo y reparto de los aprovechamientos...*" que el PGO adjunta en el citado documento, se deduce que el aprovechamiento que ha de excluirse -del aprovechamiento a repartir entre los propietarios de un determinado ámbito o sector-, en unos casos no alcanza el 10% del "A1" (tampoco del que este PGO denomina "A3"), y en otros necesariamente lo habría de superar, para que finalmente se pueda obtener el 10% "*...de la cuantía total del aprovechamiento A1 de cada área de reparto*". Por ejemplo, en el ámbito de suelo urbano no

(01-AC-14-01-28.DOC)

consolidado del núcleo de La Punta del Hidalgo, el aprovechamiento que ha de excluirse (el *A1-AIP=768-650*), es inferior tanto al 10% del *A1*, como al 10% del *A3*.

Esta sistemática conlleva:

- la no exigencia del citado deber, a propietarios de determinados sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado y ámbitos de suelo urbano no consolidado -en los que se ha de excluir del reparto, menos del 10% del "*A1*"-;
- y la exigencia de mayor porcentaje del estipulado por ley, a los propietarios del resto de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado y ámbitos de suelo urbano no consolidado.

En cualquier caso y sea cual sea la forma, en cada sector y en cada ámbito, se debe cumplir lo exigido por el TRLOTENC en los artículos 71.3.c. y 72.2.c. -el deber de ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para el 10% del aprovechamiento asignado (al sector o al ámbito)-.

15. En el presente PGO se consideran los "**Ámbitos sistemáticos S3**" (según el plan, destinados a sistemas generales), para los que se reserva un aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento (Udas.), a cambio del correspondiente suelo; dicha reserva sólo viene establecida, y cuantitativamente de forma numérica, en el documento "*A9. Determinaciones estructurales de gestión urbanística*" de la "*Memoria de ordenación estructural*". Como ya se ha explicado, el plan no adscribe los suelos destinados a sistemas generales para su obtención, sino que pretende que parte del aprovechamiento de lo que denomina "**unidades de actuación excedentarias**", sea reservado de forma "**fiduciaria**" por el Ayuntamiento, que se lo otorgará "en pago" a los propietarios de los S3; el propio plan establece como sistemática para ello, lo que denomina "**el procedimiento de ocupación directa**". Lo mismo sucede con los aprovechamientos que no puedan materializarse en los "**Ámbitos sistemáticos S2 con unidades de actuación deficitarias**", para compensar a los titulares de los mismos.

También se emplea "**el procedimiento de ocupación directa**" con los "**Ámbitos asistemáticos A4**" -para la obtención de dotaciones en suelo urbano consolidado-, aunque en esta ocasión, los aprovechamientos que les corresponden a los propietarios se detraen del 10% del aprovechamiento entregado al Ayuntamiento en concepto de participación en las plusvalías (art. 71.3.c. del TRLOTENC); la permuta se hace en este caso, en el suelo libre de cargas de urbanización, y con destino a patrimonio público de suelo (según definición del art. 233.1.a. del RGESPC), lo cual resulta contradictorio con lo estipulado en el apartado 3 del citado art. 233, donde "...atendiendo a la propia naturaleza del bien...", se establecen los fines a los que se debe destinar esa cesión, entre los que no se encuentra el pago en especie -mediante permuta- de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a dotaciones (aunque sí, y en especial, si fuera destinado a sistemas generales).

Con todo ello, cuando los terrenos se deban obtener por expropiación u ocupación directa se requiere lo siguiente:

- el instrumento de planeamiento incluirá, además de la delimitación espacial del suelo afectado, la relación de fincas afectadas y la de los propietarios de las mismas (art. 142 del RGESPC).

Se observa además, que el presente PGO no estaría garantizando la obtención de estos suelos (S2, S3 y A4), porque los aprovechamientos a cambio de los cuales pretende obtenerlos, habrían de otorgarse a partir de un hipotético patrimonio público de suelo -en este caso de futuro, ya que depende exclusivamente del desarrollo de las unidades de actuación excedentarias de área norte y del área sur del municipio-; y también, porque necesariamente habría de "reservársele" al Ayuntamiento algo más del

(01-AC-14-01-28.DOC)

10% del aprovechamiento (para cubrir las demandas tanto del propietario de S2, como del de S3, y del de A4, y además contar con la parte que se reserva desde este PGO a la administración municipal), lo cual entra en contradicción con la actual legislación (el TRLOTENC en los artículos 71.3.c. y 72.2.c.). A ello se añade, que el aprovechamiento asignado a los “*Ámbitos sistemáticos S3*”, debe materializarse en las unidades de actuación excedentarias de las “*áreas de reparto*” del suelo urbanizable sectorizado, según su localización original, o en la de la “*vertiente norte*”, o en la de la “*vertiente sur*”; y que, el compensar a los titulares de los “*Ámbitos sistemáticos S2 con unidades de actuación deficitarias*” con los aprovechamientos que no puedan materializarse en los mismos, no se encuentra entre los supuestos en los que la Administración pueda obtener el suelo mediante ocupación directa (art. 150 del RGESPC y art. 159 del TRLOTENC).

16. De los considerados como “*Ámbitos de gestión transitoria SI*” por el presente PGO, se desconocen las determinaciones de ordenación tales como su edificabilidad, o la de la superficie de suelo reservada para espacios libres dotaciones y equipamientos, ya que el presente PGO no contiene ficha urbanística de los mismos; dichas determinaciones deben ser incorporadas.

Por otro lado, el propio PGO realiza modificaciones en la ordenación de algunos “*Ámbitos de gestión transitoria*”. En el “*Ámbito de gestión transitorio 1317\_1*”, U.A. Geneto 9 del PGO-2004, según PGO “*actualmente en tramitación*”; la vía de desdoblamiento del Camino de San Miguel de Geneto lo atraviesa, afectando a algunas piezas entre las que se incluye “*La pieza (1317\_10) equipamiento, disminuyendo su superficie. La reducción de su superficie se ha compensado en el AUH. Estos cambios no afectan al aprovechamiento de la unidad de actuación.*”

Respecto al “*Ámbito de gestión transitorio 1307\_1*”, U.A. Geneto 10 del PGO-2004, según PGO “*actualmente en tramitación*”; en la ordenación de la vía de la Calle Amazonas, que forma parte del equipamiento estructural municipal, “*...se incluye una rotonda que afecta a parte del viario y a dos piezas (1307\_37 y 1307\_38) del ámbito de gestión, que disminuye su superficie y los libera de las cargas de dotación de la superficie afectada*”. (Se entiende que la afección será en las piezas 1307\_20 y 1307\_38).

Aún cuando los cambios no afecten al aprovechamiento, la aplicación de un régimen transitorio dependerá de los trámites que se alcancen antes de la aprobación definitiva del PGO. Además, cuando se produce la reducción de la superficie de piezas que formaban parte de la reserva de suelo (tal sea para equipamiento), que ha tenido que compensarse fuera del ámbito de la UA (“*Ámbito de gestión transitorio con el código 1317\_1*”), se debe justificar su mantenimiento en régimen transitorio. Por lo tanto, el presente PGO también debe reconsiderar el régimen transitorio otorgado a determinados ámbitos, en función de los trámites efectivamente alcanzados (vigencia y efectividad del instrumento de gestión), y de los cambios realizados con posterioridad, así como de las circunstancias de los propietarios (si se ha mantenido el aprovechamiento, que no fueran a la vez beneficiados por expropiación).

17. Las “*modalidades asistemáticas A7*” o de “*Dos ordenaciones*”; son planteadas por el presente PGO con la finalidad de llevar a cabo una operación de transformación urbanística en las áreas consolidadas, según cita textual del volumen “*D5-Gestión Pormenorizada*” de la “*Memoria de Ordenación Pormenorizada*”, se trata de “*.... determinadas operaciones de las seleccionadas durante las fases previas de redacción, que se ha considerado conveniente proponer y que, a efectos de la exposición de este capítulo, podemos dividir en dos grupos:*

a) Aquéllas que tienen por objeto la obtención y ejecución de un espacio destinado a usos públicos. Corresponden en su gran mayoría a suelos con calificación pública en el PGO-2004, que debían haberse expropiado y no lo han sido y que, finalmente, no se consideran imprescindibles para alcanzar los estándares dotacionales mínimos en sus respectivos barrios.

(01-AC-14-01-28.DOC)

b) Aquéllas que proponen una renovación de ámbitos degradados para mejorar su calidad física y reforzar su centralidad funcional. Corresponden normalmente a entornos de industrias o almacenes de baja calidad constructiva, deficientes niveles de urbanización y que interesaría sustituir por inmuebles y actividades más adecuados.”

A tal efecto, se define un ámbito de gestión asistemática A7; estos ámbitos tienen por objeto plantear sobre el mismo terreno **dos ordenaciones**, una principal y otra secundaria, actuando la segunda como subsidiaria a la primera. Será de aplicación la segunda siempre y cuando se llegue al acuerdo para la realización y aprobación de un convenio entre propietarios y Ayuntamiento.

En primer lugar se informa que en la fase en la que está, la ordenación del PGO tiene que ser finalista; en las áreas donde se proponen dos ordenaciones (“áreas de oportunidad”, fue el nombre con el que se denominaron en la fase preliminar del documento), deben definitivamente optar por una sola de las alternativas de ordenación, una de las “Dos ordenaciones”.

Además, la representación de estas “dos ordenaciones” presenta defectos o dificultades que limitan o impiden su comprensión en la documentación del presente PGO (ficha errónea con el código 1013\_15 relativa al Espacio Libre San Roque, fichas de 2ª ordenación que no corresponden, o de 1ª y 2ª que no corresponde a la misma actuación, etc).

No existe ningún plano o ficha en que se represente la “2ª ordenación” en su totalidad (en especial, cuando se trata de ámbitos que afectan a varias manzanas). No obstante, en el volumen “D5-Gestión Pormenorizada” de la “Memoria de Ordenación Pormenorizada” se aporta la que el PGO entiende “descripción y justificación de los ámbitos de gestión A7” delimitados por el Plan General, la cual se considera insuficiente.

Se han intentado valorar algunos de los “Ámbitos con ordenación alternativa”, observándose que mediante lo que denomina “**dos ordenaciones**”, el presente PGO propone en “Ámbitos con ordenación alternativa” -en ocasiones extensos, y afectando a varias manzanas, parcelas y/o solares-, la posibilidad de que se aplique la denominada “2ª ordenación”, cuando se suscriba un convenio (considerado de gestión por PGO) entre propietarios y Ayuntamiento. Al respecto, se informa lo siguiente:

Para que el convenio que se suscriba sea un convenio de gestión, se tiene que cumplir lo estipulado en el artículo 236.3 del TRLOTENC: “No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que esté en vigor, limitándose, cuando se refieran a la actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa algunas de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.” (Téngase en cuenta en este caso que estarían en vigor las dos ordenaciones, y que además para el resto de propietarios con la misma o similar 1ª ordenación no existe la 2ª).

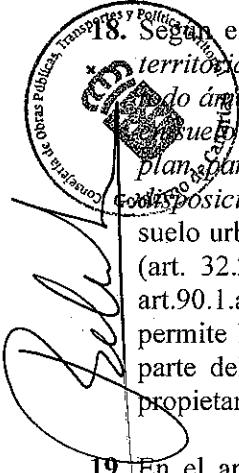
- Para que sea posible la aplicación de la “2ª ordenación”, el convenio en el que se llega a acuerdo con los propietarios, debe incluirse en la documentación del presente PGO (art. 247 del TRLOTENC);
- De no incluirse convenio en el presente documento de PGO; siempre que en la “2ª ordenación” se produzca un cambio de uso o un incremento de la edificabilidad (ya sea en el ámbito territorial, o en una parcela o solar del mismo), además del futuro convenio, **es necesaria la previa alteración del PGO que se apruebe definitivamente**; también, la consecuente consideración, como Actuaciones de Dotación (solo en los casos en que no requiera urbanización nueva o reformar la existente).
- No en todas las segundas ordenaciones, el Ayuntamiento obtiene dotaciones. Así: En el ámbito de ordenación alternativa con “código 0406\_2 (Plaza Valle Guerra)”, con la segunda

(01-AC-14-01-28.DOC)

ordenación, el aprovechamiento de derecho resulta un 19,79 % superior al calculado para la primera ordenación, y se incluye como cesión al Ayuntamiento una superficie de 165 m<sup>2</sup>c de local comercial construido.

- la **"2ª ordenación"**, consiste mayoritariamente en otorgar, calificaciones o usos distintos –tanto de carácter estructural como pormenorizado (partes de espacio libre a residencial; de residencial a comercial, y por tanto terciario)-, pero en todos los casos se determina un aumento del –según términos empleados por el presente PGO- **"aprovechamiento"** (en un porcentaje que varía entre un 20 o un 25 por ciento más, valorado económicamente en el documento D5); en muchos casos **puede suponer una reserva de dispensación para los propietarios** (a los que se les otorgan mayores plusvalías, en principio sin tener que asumir costes, como en el caso que se expone a continuación, que requiere nueva urbanización).

En los *"ámbitos de gestión del 0602\_1 al 0602\_7 (Vía Parque Los Rodeos)"* de 82.906,43 m<sup>2</sup>, así como en los *"ámbitos de gestión 0501\_1, 0501\_2 y 0501\_3 (Vía Parque Guamasa)"* de 24.941,05 m<sup>2</sup>, vemos que de una *"1ª ordenación"*, en la que los usos pormenorizados son la *"vivienda unifamiliar independiente"* y la *"vivienda libre unifamiliar agrupada"*, se pasaría al uso pormenorizado denominado *"agrupación comercial media"*. Se observa además, que aunque el PGO considera *"...la segunda como subsidiaria a la primera...."*, para este caso, el uso global propuesto en el plano de "Elementos Estructurantes / Usos Globales" adjuntado, sigue siendo el "Productivo", en lugar del "Residencial Unifamiliar", entrando en contradicción consigo mismo, ya que la segunda ordenación debía actuar "como subsidiaria a la primera". De no llegarse nunca a acuerdo para la aplicación de la "2ª ordenación", el ámbito (107.847,48 m<sup>2</sup> en total) de todas esas viviendas tendría un uso global que no le corresponde (no es residencial).



18. Según el apartado *"2.3. Los ámbitos de desarrollo"*, del documento *"A1-El Modelo de Ordenación territorial y urbanística"*, de la *"Memoria de Ordenación Estructural"*, en este PGO *"...se denomina a todo ámbito de desarrollo que se delimite con el término sector, independientemente de que se disponga de suelo urbano o en suelo urbanizable, así como que haya de ordenarse pormenorizadamente mediante plan parcial o plan especial"*, aludiendo a que *"...no contradice sustantivamente ninguna de las disposiciones legales vigentes"*. Este criterio debe corregirse identificando el término *"ámbito"* con el suelo urbano no consolidado y el término *"sector"* exclusivamente con el suelo urbanizable sectorizado (art. 32.2.A.4. y 8, art. 32.2.B.2, art. 35.1., art. 36.1., art. 36.1.a.3., art. 36.3., art. 53.1., art. 60., art.90.1.a.1., art. 96.1., art. 98, 99 del TRLOTCLCNC), máxime cuando la *"disposición legal"* que permite la obtención de suelo para sistemas generales externos a sectores (mediante su adscripción por parte del PGO), es posible sólo en suelo urbanizable ordenado (por ser uno de los deberes de sus propietarios, art. 71.3.b.).

19. En el apartado *"3.15. Datos de la ordenación de los asentamientos rurales"*, del documento *"A2-Clasificación y Categorización de Suelo"*, de la *"Memoria de Ordenación Estructural"*, se puede observar que en el asentamiento rural denominado *"AR19-Mesa Mota"* no se establece la reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, exigida por la DOG 63.2.; en el resto de los asentamientos sí, comprobándose además, que tanto en cada uno de estos, como en el resultado de la suma de los mismos, se establece la reserva de suelo exigida por la citada directriz.

20. Para facilitar la interpretación de la totalidad del documento del PGO, las categorías deberían ser las mismas del Anexo del TRLOTCLCNC, sin que se cree confusión al respecto. De conformidad con las distinciones y definiciones del Anexo del TRLOTCLCNC, el PGO debe distinguir los suelos calificados como Sistema General de los que califique como Dotación (así, el concepto de Dotación se define como la *"categoría.....que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general"*); emplear para ello exclusivamente el término *"SISTEMAS GENERALES"* en lugar del de *"SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES"* que figura en la Memoria, y distinguirlos en los planos de *"Elementos*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*Estructurantes / Usos Globales*". Se debe reconocer lo que es, o pretenda ser, sistema general, dotación, o en su caso, equipamiento, en todo el contenido del documento de PGO.

21. En el apartado "3.2. *Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector*", del documento denominado "A8 – Desarrollo De La Ordenación Del Plan General", de la "Memoria de Ordenación Estructural", el presente PGO admite, que los planes parciales que se redacten en sectores de suelo urbanizable no ordenado, aumenten o disminuyan el aprovechamiento urbanístico final establecido por este PGO hasta en un 10%; según cita textual del mismo:

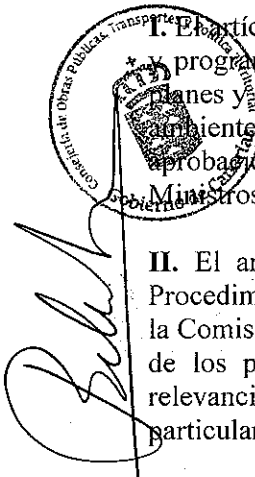
*"Este Plan General, no obstante, establece, con el carácter de determinación estructural, la cuantía del aprovechamiento urbanístico final sobre la totalidad de cada sector de suelo urbanizable no ordenado, que operará de la siguiente forma:"*

*"c) el valor resultante del aprovechamiento urbanístico final del sector deberá estar comprendido entre el 90% y el 110% del establecido por el Plan General."*

Al respecto se informa que los planes parciales que se redacten no pueden aumentarlo (principio de jerarquía del planeamiento). Este PGO debe corregirse en el sentido expuesto.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### **PRIMERA.- RESPECTO A LA EVALUACION AMBIENTAL.**



**I.** El artículo 3.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece la obligatoriedad de someter a evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente cuando se elaboren o aprueben por una Administración Pública y que su elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

**II.** El artículo 25 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, dispone que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias actuará como órgano ambiental de los planes de ordenación de los recursos naturales, territoriales, urbanísticos o sectoriales con relevancia sobre el territorio, promovidos por las Administraciones Públicas canarias o por los particulares, en ejecución de legislación autonómica.

**III.** Por su parte, el artículo 27 del Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias regula el procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación que conforman el Sistema de Planeamiento de Canarias, estableciendo en su apartado 1, letra a) que si el procedimiento de aprobación del instrumento contempla la fase de Avance, se incorporará a la documentación del Avance el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y se someterá a participación pública y consulta a las Administraciones Públicas enumeradas en el correspondiente Documento de Referencia por plazo mínimo de 45 días, añadiendo la letra c) del citado apartado que, una vez agotados los trámites de participación e información pública, y de consulta, se elaborará por el promotor Propuesta de Memoria Ambiental que, junto con el resto del documento, será sometida a la COTMAC para su aprobación.

**IV.** En cuanto a la Propuesta de Memoria Ambiental tomada en consideración por el Ayuntamiento de La Laguna y aprobada por la COTMAC de forma condicionada en sesión de 30 de julio de 2013, es de

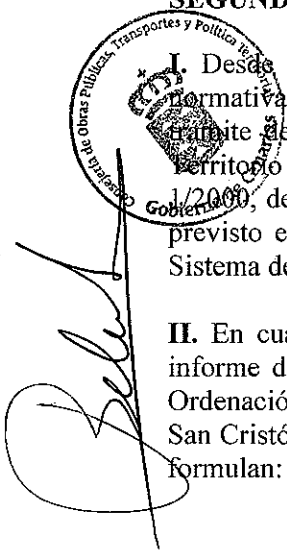
(01-AC-14-01-28.DOC)

aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que dispone que si el documento de planeamiento, a lo largo de su tramitación, introdujera modificaciones sustanciales que pudieran tener efectos significativos sobre el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del informe de sostenibilidad elaborado, fase en la que se encuentra el presente expediente, correspondiendo a este Centro Directivo la emisión de informe sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y propuesto por el Ayuntamiento de La Laguna y que forma parte del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación.

En tal sentido, el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental de esta Dirección General ha emitido informe de fecha 31 de octubre sobre el nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental que obra en el expediente administrativo.

Ahora bien, a este respecto manifestar que, desde un punto de vista estrictamente procedimental, no consta que dicho documento ambiental, sometido a información pública durante un mes de forma conjunta con el documento urbanístico, haya sido sometido a información pública durante 45 días, tal y como exige el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

## SEGUNDA.- RESPECTO AL CONTENIDO URBANÍSTICO.



I. Desde el punto de vista competencial, documental y procedimental, el expediente cumple con la normativa de aplicación para el cumplimiento de los trámites requeridos, esto es, el cumplimiento del trámite de consulta previsto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y la emisión del informe sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental corregido previsto en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

II. En cuanto al contenido urbanístico del documento, se asumen las conclusiones contenidas en el informe de 7 de febrero de 2013 que, sobre el documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación de La Laguna ha emitido el servicio de planeamiento y planificación del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en todo lo que no se contradiga con las observaciones que a continuación se formulan:

### II.1. OBSERVACIONES FORMULADAS A LAS MODALIDADES DE GESTION ASISTEMATICA

*El documento de PGO, basándose en los mecanismos de obtención de suelo y de ejecución de obra urbanizadora previstos en la legislación vigente para las categorías de suelo donde no es posible delimitar Unidades de Actuación, construye ocho modalidades de gestión asistemática.*

*Para exponer las carencias observadas en el análisis de estas modalidades, expondremos en primer lugar las cuestiones que consideramos comunes o generales, para luego ir exponiendo las observadas respecto de cada una de las modalidades previstas:*

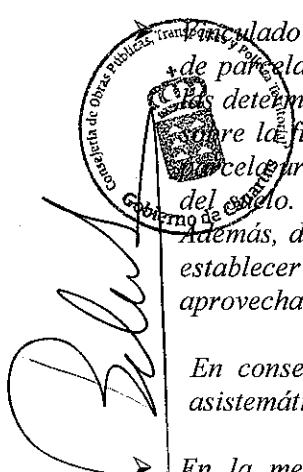
#### II.1.1 Cuestiones Generales:

➤ *La Jurisprudencia ha venido interpretando que los propietarios de SUC no tienen, entre sus*

(01-AC-14-01-28.DOC)

deberes, el de cesión de suelo. Así lo venía interpretando el Tribunal Supremo respecto a la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, ley básica sobre la que se basa nuestro TRLOTENC, y así lo ha venido interpretando nuestro TSJC, máximo interpreten de nuestra legislación autonómica, el TRLOTENC (sentencias del TSJC nº 52/2007, 91/2008, 355/2005, 207/2005, 453/2004, etc.). Sin embargo, en el PGO se esgrime que sí existe este deber respecto de la parte de la parcela destinada a ser vía pública (limitándolo en un 15% de la parcela), amparándose en parte de la doctrina que considera que el deber de completar la urbanización incluye implícitamente el de ceder el suelo necesario para ejecutar dicha urbanización. El establecimiento de este deber es básico en SUC para una parte de las modalidades asistemáticas que se establecen (A1, A6 y en menor medida en el A3). No obstante, es la jurisprudencia la habilitada en nuestro sistema para completar el ordenamiento jurídico y no la doctrina científica, por lo que no podemos compartir el criterio del equipo redactor.

En consecuencia, se propone eliminar toda referencia al deber de cesión de suelo en SUC, modificando en consecuencia la regulación de las modalidades de gestión asistemáticas sustentadas en este deber, al menos en lo que se refiera a su aplicación en SUC.



calculado al punto anterior, en algunas modalidades (A1 o A6) se establece que, tanto en los actos de parcelación como en los de edificación referidos a una finca afectada parcialmente por viario, las determinaciones urbanísticas establecidas sobre la pieza donde se ubica la parcela se aplicarán sobre la finca dominical bruta (antes de producirse la cesión de la parte afectada) y no sobre la parcela urbanística. Esta regulación se establece como una especie de compensación por la cesión del suelo. Dado que negamos la posibilidad de tal cesión, deja de tener sentido esta regulación. Además, dicha regulación es contraria con la finalidad de las determinaciones de parcela, cual es establecer las condiciones mínimas que debe tener la parcela para ser soporte adecuado al aprovechamiento previsto, conforme a la tipología asignada.

En consecuencia, se propone eliminar estas referencias de la regulación de las modalidades asistemáticas.

➤ En la memoria de gestión se realiza una explicación de la forma en que ha calculado el aprovechamiento unitario de cada una de las AUH. Dicho método de cálculo no es el previsto en el vigente Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como en la propia memoria se reconoce (A9 – apartado 5.3).

En consecuencia, se propone que los cálculos del aprovechamiento unitario de cada una de las AUH se realicen de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

- En la memoria de gestión se afirma que el aprovechamiento unitario de cada una de las AUH se corresponde con el contenido económico del derecho de propiedad de los terrenos calificados con destino demanial. En consecuencia, en las diferentes modalidades que implican expropiación u ocupación directa, se establece que el aprovechamiento urbanístico de derecho que corresponde al propietario es el asignado por el Plan al ámbito de gestión, con carácter normativo. Entendemos que esto no es correcto. Tanto la expropiación como la ocupación directa exigen la realización de una valoración de los terrenos que responde al momento determinado en que se realiza, y el resultado del cálculo del aprovechamiento medio de la AUH, realizado conforme estable el RD 1492/2011, puede variar en el tiempo según las dotaciones que se hayan obtenido en cada momento, siendo ésta una de las paradojas que resultan de la aplicación de esta fórmula de cálculo. En este sentido queremos insistir en que aún estando de acuerdo con el equipo redactor en la incoherencia de la norma estatal, que trae como consecuencia que el aprovechamiento medio de cada AUA, que sirve de base a las valoraciones de estos terrenos, pueda ir variando en el tiempo en función de que

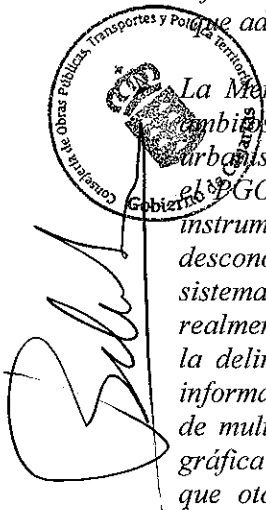
(01-AC-14-01-28.DOC)

*se vayan adquiriendo dotaciones por la Administración, es norma vigente y debemos aplicarla. En consecuencia, si bien puede resultar conveniente asignar desde el PGO el aprovechamiento unitario de cada una de las AUH a los efectos de considerar las "udas" que se prevean cargar al Patrimonio Público de Suelo, lo cierto es que la concreción de las udas que le correspondan, por ejemplo, a un propietario de terrenos sobre los que se ejerza la ocupación directa, será la que resulte de la concreta valoración que se realice en el momento de la ocupación. Para no descuadrar el modelo de reparto de aprovechamientos previstos en el PGO, consideramos que debería preverse la compensación en metálico de los excesos de aprovechamiento que pudieran resultar de la concreta valoración respecto de los previstos en el Plan.*

*En consecuencia, se propone eliminar toda referencia al carácter normativo del aprovechamiento unitario de cada una de las AUH o del aprovechamiento urbanístico de derecho asignado a la piezas dotacionales en la BDG-19, así como regular la fórmula para compensar a los propietarios cuando el aprovechamiento que haya de atribuírseles a resultas de la valoración que se realice sea superior al previsto en el PGO.*

- *En la Memoria de Gestión Estructural se argumenta que los terrenos integrados en piezas lucrativas que no tienen lindero frontal tienen aprovechamiento de derecho igual a 0. Entendemos que no es correcto, ya que estos terrenos tienen el aprovechamiento que se le asigne a la pieza, independientemente de que dicho aprovechamiento no pueda materializarse hasta que adquiera el carácter de exterior. Lo expuesto en la Memoria implicaría que éstos terrenos podrían expropiarse a coste 0, o que las parcelas exteriores que no cuenten con la superficie mínima para poder edificar en el vigente PGO también podrían expropiarse a coste 0.*

*En consecuencia, se propone eliminar de la memoria tal afirmación, sustituyéndola por la afirmación de que el aprovechamiento de derecho de tales parcelas no puede materializarse hasta que adquiera el carácter de exterior.*



*La Memoria de Gestión Pormenorizada establece, en su punto 1.2, que la delimitación de los cambios de gestión (así como de los recintos de obtención y de urbanización) son determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada, por lo que la alteración de los ámbitos delimitados por el PGO debe llevarse a cabo mediante modificación del Plan Operativo o bien a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo pertinentes. Desde un criterio de oportunidad, y sin desconocer la necesidad práctica de proceder a la delimitación de estos ámbitos por la propia sistematización de este Plan, consideramos que esta rigidez puede ser poco práctica, ya que realmente no se conoce con tal exactitud que parte de cada suelo está ya obtenida y que parte no, o la delimitación exacta de cada finca que de frente a un viario a reurbanizar, etc., ya que la información gráfica catastral que ha servido de base para establecer estas delimitaciones adolece de multitud de fallos e inexactitudes. Además, la legislación urbanística no exige la delimitación gráfica de las actuaciones urbanísticas aisladas (de hecho, el propio PGO no delimita los A1), lo que otorga al Plan una cierta capacidad para otorgar más o menos fuerza vinculante a su delimitación.*

*En consecuencia, se propone eliminar del PGO toda referencia al carácter vinculante e inamovible de la delimitación gráfica de los ámbitos de gestión, obtención y ejecución, introduciendo una regulación que defina de forma genérica cuales son los terrenos que deben formar parte de cada uno de estos ámbitos, permitiendo de este modo el ajuste de tales ámbitos a la realidad de la estructura parcelaria. Por ejemplo, para definir los terrenos que deben estar incluidos en el ámbito de obtención basta con establecer que son todos los que, estando calificados para una destino público determinado, pertenezcan en propiedad a un particular o a una administración distinta de la asignada.*

(01-AC-14-01-28.DOC)

- *A lo largo de la normativa de gestión asistemática se establecen determinaciones referidas a la situación de edificaciones existentes en ámbitos de obtención (en situación de fuera de ordenación), donde se prohíben incluso las obras de reparación y conservación (artículos 5.3.17, 5.4.10, 5.6.12, etc ...). Consideramos que esto es incorrecto porque, según viene estableciendo la jurisprudencia, la regulación del fuera de ordenación contenida en la ley (art. 44 TRLOTENC) es una regulación de mínimos, por lo que no pueden imponerse limitaciones a la propiedad superiores de las allí contenidas.*

*En consecuencia, se propone eliminar estos artículos, de forma que las situaciones de fuera de ordenación vengan reguladas únicamente en el Título de Disposiciones Generales en la forma que ya se ha propuesto en este informe, sin contradecir la regulación de mínimos establecida en la ley.*

Debe recogerse la nueva regulación contenida en la Ley 1/2013.

- *Consideramos que no es conveniente la técnica legislativa de incorporar a una norma propia los procedimientos que están regulados en otras normas que son las realmente competentes para establecerlos, ya que, de hacerlo, cualquier modificación posterior de la norma a la que se remite puede generar contradicciones y confusión. Esto pase en muchos artículos de la normativa, como el art. 5.4.4, del art. 5.3.6 al 5.3.12, el art. 5.4.5, 5.6.6, etc...*

*En consecuencia, se propone que la normativa se limite a remitir cada procedimiento (aprobación de Proyectos de Urbanización, recepción de urbanizaciones, imposición de contribuciones especiales, etc...) a la norma en que ya estén regulados tales procedimientos.*

Con carácter previo conviene aclarar que los sistemas de actuación susceptibles de contemplar por el planeamiento son los establecidos por la legislación tanto autonómica como estatal vigentes por lo que no puede acudir a técnicas urbanísticas pertenecientes a legislación derogada, como áreas de reparto o aprovechamientos tipos.

Los planes no pueden innovar el ordenamiento jurídico, menos aún en materia que constituye reserva de ley, por lo que menos podrán alterar la situación jurídica del estatuto de la propiedad del suelo en cualquier clase o categoría imponiendo cargas u obligaciones que la ley no autoriza.

En todo caso las actuaciones asistemáticas, en suelo urbano consolidado, definidas por el Plan carecen de amparo legal o resultan de difícil encaje. En todo caso, no pueden alterar la condición jurídica de este tipo de suelo. Es en el marco legal vigente en el que se analizarán las distintas actuaciones.

## **II.1.2. MODALIDAD ASISTEMATICA A1.- OBTENCION MEDIANTE CESION OBLIGATORIA**

- *Aunque en diversas partes de la normativa y la memoria se da a entender que la modalidad A1 viene referida tanto a actuaciones en SUC como a actuaciones en Asentamiento Rural, lo cierto es que el art. 5.1.1.1 asigna la modalidad A1 únicamente a actuaciones en SUC.*

*En consecuencia, se propone modificar el art. 5.1.1.1 al objeto de aclarar que dicha modalidad también se desarrolla en los Asentamientos Rurales.*

- *El art. 5.1.1.2 a.- estable como condición para que se considere que una finca está sujeta a la modalidad A1 en el que en BDG-09 el segmento de alineación tenga asignado en el campo afección el valor SÍ. Sin embargo, entendemos que dicho campo debería ser orientativo y no vinculante, ya*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*que no hay certeza absoluta sobre la ubicación de los límites reales entre las actuales fincas públicas de viario y las privadas colindantes.*

*En consecuencia, el que se propone eliminar ese último inciso del art. 5.1.1.2 a.-*

- *El art. 5.1.2 regula un procedimiento para tramitar los A1 que entendemos poco práctico. La franja de parcela que queda afectada por el viario ya queda señalada en la determinación de las alineaciones y rasantes, por lo que no acabamos de entender la utilidad práctica del procedimiento establecido para delimitar el recinto de obtención. Además en el apartado 8 se establece que mediante acto administrativo se delimitan ámbitos de gestión, lo que entendemos que tampoco es correcto. Las AUA no necesitan ser delimitadas por el planeamiento, pero nada impide que efectivamente el Plan las delimite. Lo que no es admisible es que dichos ámbitos sean delimitados a posteriori mediante un acto administrativo, máxime cuando se ha establecido en la propia normativa que tienen el carácter de determinación urbanística.*

*Referido también al procedimiento del A1, en concreto a la forma en que se transmite la propiedad de los terrenos (y al margen de la cuestión de su obligatoriedad), entendemos que dicha transmisión debe formalizarse conforme a la legislación urbanística y registral, no estando habilitados desde un Plan General a establecer mecanismos distintos. Dicha cesión debe formalizarse mediante convenio o mediante acta de cesión (art. 30.3 RD 1093/1997). Desde esta Gerencia hemos venido entendiendo que es mejor mediante Convenio, que se tramita con su periodo de exposición pública, porque lo consideramos actuación de gestión y por tanto deben ser sometido a dicho trámite (art. 11 TRLS08). Desde luego no consideramos correcto su tramitación con la licencia, ya que estamos ante procedimientos que no tienen nada que ver e incluso ante órganos competentes para una y otra cosa que pueden ser distintos, además de que la ley posibilita simultanear obra y urbanización pero no obliga, por lo que en teoría podrías convertir la parcela en solar sin querer edificar aún. Por último, es necesario aclarar que con el acta de recepción lo que se recibe es la urbanización, no el suelo.*

*En consecuencia, se propone replantear la regulación procedimental del A1, basado en los mecanismos de transmisión de suelo previstos legalmente.*

*El art. 5.1.5.2 b.- establece la obligación de expropiar o compensar a los propietarios por las edificaciones que deban demolerse para transformar la parcela en solar, pero limitado al caso de que las edificaciones sean de uso residenciales. Entendemos que no es correcto, en la medida en que la obligación de expropiar se predica tanto del suelo (recordamos que no hay obligación de ceder) como de lo edificado sobre éste (y por supuesto independientemente de su uso concreto). En caso de que el propietario desee anticiparse a la acción expropiatoria municipal y convertir su parcela en solar para poder realizar una nueva edificación, deberá transmitir la propiedad del suelo al ayuntamiento y demoler la edificación que estaría en situación de fuera de ordenación. Además, tampoco es correcto regular que la misma resolución que concede la licencia debe incoar el procedimiento de expropiación, ya que se trata de ser dos procedimientos totalmente distintos y cuya tramitación puede corresponder a órganos distintos.*

*En consecuencia, se propone que la nueva regulación que se establezca para el A1 no establezca más distinciones entre suelo y edificación de las que se deduzcan de la legislación vigente, y se desvincule la posible expropiación de la tramitación de la licencia urbanística.*

- *En el art. 5.1.7.6 se confunde la recepción de las obras de urbanización con la recepción del suelo. Además el apartado 7 y 8 contradice el RGESPC, donde ya no existe la recepción provisional y Desde la conservación de la obra de urbanización es municipal desde la recepción.*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*En consecuencia, se propone remitir el procedimiento de recepción de la urbanización a lo dispuesto en el RGEPC.*

- *El art. 5.1.8. establece que mediante acto administrativo se pueden delimitar nuevos ámbitos de gestión, lo que, como ya hemos expuesto, entendemos que no es correcto.*

*En consecuencia, se propone eliminar el art. 5.1.8.*

- El artículo 73.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, expresamente dispone "La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de UA, siendo de aplicación en su caso lo previsto en Título III de este Texto Refundido" es decir, las actuaciones urbanísticas aisladas del art. 145 y concordantes sobre la edificación.

En este sentido basta con invocar la Jurisprudencia dictada al efecto, por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de Septiembre de 2008 y 12 de Enero de 2012, en lo que es una doctrina consolidada:

"Como explica la sentencia ya citada de 14 de julio de 2011, lo anterior significa, en el plano de la gestión urbanística, la imposibilidad de someter al régimen de cargas de las actuaciones sistemáticas que son propias del suelo urbano no consolidado a terrenos que merecían la consideración de urbano consolidado conforme a la realidad física preexistente al planeamiento que prevé la nueva ordenación, la mejora o la reurbanización; y ello porque no procede devaluar el estatuto jurídico de los propietarios de esta clase de suelo exigiéndoles el cumplimiento de las cargas y obligaciones establecidas para los propietarios del suelo no consolidado. Como explica la sentencia de 23 de Septiembre de 2008 tal degradación en la categorización del terreno por la sola alteración del planeamiento, además de resultar ajena a la realidad de las cosas produciría consecuencias directamente incompatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, principio este que, según la normativa básica (art.5 de la Ley 6/2008), las leyes deben garantizar."

Asimismo ha de tenerse en cuenta que el presente procedimiento constituya la revisión íntegra del planeamiento anterior lo que supone no solo la adaptación plena a la legislación vigente y planeamiento insular y territorial que le sea aplicable, sino la adopción de nuevos criterios de ordenación lo que implica la alteración de la hasta ahora vigente sin mas limitaciones que las leyes y principios que informan el ordenamiento urbanístico".

En el mismo sentido se pronuncia el informe municipal, que señala expresamente que la jurisprudencia ha venido Interpretando que los propietarios de SUC no tienen entre sus deberes el de cesión de suelo. Así lo venía Interpretando el Tribunal Supremo respecto a la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, ley básica sobre la que se basa nuestro TRLOTENC y así lo ha venido interpretando nuestro TSJC, máximo interprete de nuestra legislación autonómica. el TRLOTENC (sentencias del TSJC nº 52/2007, 91/2008, 355/2005, 207/2005, 453/2004, etc.). Sin embargo. en el PGO se esgrime que sí existe este deber respecto de la parte de la parcela destinada a ser vía pública (limitándolo en un 15% de la parcela), amparándose en parte de la doctrina que considera que el deber de completar la urbanización incluye implícitamente el de ceder el suelo necesario para ejecutar dicha urbanización. El establecimiento de este deber es básico en SUC para una parte de las modalidades asistemáticas que se establecen. No obstante, es la jurisprudencia la habilitada en nuestro sistema para completar el ordenamiento jurídico y no la doctrina científica, tal y como se especifica en el documento aprobado inicialmente.

**Por tanto, se deberá eliminar de la Modalidad Asistématica A1 toda referencia a la obligatoriedad de ceder gratuitamente los suelos urbanizados en Suelo Urbano Consolidado.**

(01-AC-14-01-28.DOC)

## **II.1.3. MODALIDAD ASISTEMATICA A2.- OBTENCION POR EXPROPIACION POR LA ADMINISTRACION**

- *El art. 5.2.3 prohíbe cualquier tipo de licencia sobre terrenos sujetos a expropiación. Entendemos que no es correcta esa limitación en términos absolutos, ya no puedes prohibir la delimitación o vallado de las fincas o incluso las obras y usos provisionales, al menos en Asentamiento Rural (permitidas por el art. 63.1 c. TRLOTENC). Respecto al segundo apartado, ya hemos expuesto que la regulación del art. 44 TRLOT es una regulación de mínimos según la jurisprudencia, por lo que no pueden prohibirse las obras de reparación y conservación.*

*En consecuencia, se propone modificar dicho artículo precisando, respecto al caso de terrenos sin edificar, que sólo pueden realizarse obras para delimitar la parcela, así como obras y usos provisionales, al menos en Asentamiento Rural y, si se considera conveniente, en SUC.*

- En esta modalidad, cuando se determina el agente urbanístico al cual se le asigna la actuación, ya sea público o privado, y para el caso de que se trate de una administración pública distinta de la municipal, deberá constar la aceptación expresa de esa administración a la que se obliga a financiar la actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.3 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que establece textualmente que:

*"3. En todo caso, el documento sujeto a aprobación no podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, sin que éstas hayan prestado expresamente su conformidad."*

- Artículo 5.2.4.2.- El epígrafe deberá añadir que todo ello se llevará a cabo sin perjuicio de la aplicación del artículo 163 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que establece un plazo de tres años para la obtención de los sistemas locales, facultando al ciudadano a ejercitar su derecho a ser expropiado una vez transcurrido dicho plazo, sin necesidad de esperar a los plazos previstos por el PGO.

## **II.1.4. MODALIDAD ASISTEMATICA A3.- OBTENCION MEDIANTE CONTRIBUCIONES ESPECIALES**

- *Entendemos que en la Memoria de Ordenación debería justificarse las razones por las que procede utilizar el mecanismo de las Contribuciones Especiales en los ámbitos donde se delimitan A3. Es decir, por qué en estos casos siempre se da ese beneficio especial en la actuación de implantación o ampliación de servicios públicos.*

*En consecuencia, se propone incorporar a las Memorias de Ordenación de cada núcleo la justificación de las razones por las que procede utilizar el mecanismo de las Contribuciones Especiales.*

*En la Memoria de Gestión Pormenorizada se expone un criterio de reparto para las contribuciones especiales en base a la valoración económica de las parcelas de acuerdo a los indicadores del PGO, lo cual difiere de los criterios establecidos, con carácter general, en el art. 32.1 del TRLHL. No obstante, dicho criterio no se establece en la normativa.*

*En consecuencia, se propone eliminar de la Memoria de Ordenación esa alusión al criterio de reparto*

(01-AC-14-01-28.DOC)

- El art. 5.3.4 establece que la necesidad de ocupación se entenderá implícita con la aprobación del Proyecto de Obras de Urbanización, lo cual consideramos incorrecto. En las Contribuciones Especiales, el mecanismo jurídico para obtener el suelo es la expropiación urbanística (159 TRLOT), por mucho que se repercuta su coste en las Contribuciones. Por tanto, es la calificación urbanística del PGO la que implica la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos (art. 44.4 TRLOT) y no el proyecto de obras.

*En consecuencia, se propone eliminar esta referencia del artículo.*

- El art. 5.3.5.2 establece unos supuestos en lo que el Ayuntamiento debe iniciar obligatoriamente la gestión de la modalidad A3, en vinculación con la necesidad de expropiar los terrenos incluidos dentro de su ámbito. Al margen de que hay otros supuestos no contemplados en que la expropiación se puede iniciar por ministerio de la ley, no se entiende la razón de obligar el inicio de la gestión del A3 a estos supuestos, ya que puede darse el caso de que, aunque se tenga que expropiar o lo pida el 50%, de los propietarios al Ayuntamiento, a éste no le interese aún comenzar la ejecución del A3, y podría ser que por razones distintas de las establecidas en el 5.3.4.3.

*En consecuencia, se propone eliminar los párrafos 2 y 3 de ese artículo.*

- El art. 5.3.5.4 establece, de cara al estudio económico financiero, que las actuaciones de obtención de suelo se asignan al 1º cuatrienio, mientras que las de ejecución material al 2º. Esto no tiene sentido si tenemos en cuenta que ambas actuaciones se costean con las mismas Contribuciones Especiales.

*En consecuencia, se propone modificar este artículo y el estudio económico financiero, de forma que se programen de forma conjunta las actuaciones de obtención y ejecución, sin perjuicio de que se distribuyan en cuatrienios los diferentes ámbitos A3.*

El art. 5.3.7.2 establece que el acuerdo de imposición de las Contribuciones Especiales deberá contener el fundamento y la justificación del concreto porcentaje de reparto, mediante la adecuada ponderación entre el beneficio especial y particular y el beneficio o utilidad general, siendo dicho porcentaje que podrá serle repercutido a los sujetos pasivos como máximo el 90% de coste total. Parece que se confunde "la cantidad a repartir entre los beneficiarios" (hasta 90%) y "los criterios de reparto", que es lo que define en qué porcentaje contribuye cada sujeto pasivo (en función de su superficie, frente de parcela, etc.). Además, la cantidad a repartir es materia del acuerdo de ordenación, no del de imposición, según el art. 34.3 TRLHL.

Por otra parte, el apartado 4 establece que uno de los costes a repercutir es el de un proyecto de normalización de fincas. No consideramos necesario la tramitación de un proyecto de esta naturaleza, ya que en el propio procedimiento expropiatorio se delimitan los terrenos que pasan al dominio público, produciéndose la transmisión de la propiedad en virtud del acta de ocupación.

*En consecuencia, se propone corregir este artículo limitándose a remitir al procedimiento previsto en el TRLHL y estableciendo, en su caso, las particularidades que pueda entenderse necesario incorporar, que en ningún caso implica incluir la necesidad de realizar un Proyecto de Normalización de Fincas.*

- No consideramos procedente el contenido del art. 5.3.13, tanto por lo ya comentado sobre el deber de cesión respecto al SUC, como porque consideramos que ya la expropiación sirve para transmitir la propiedad modificando las fincas registrales, no siendo necesario la tramitación de un Proyecto de Normalización de Fincas.

(01-AC-14-01-28.DOC)

*En consecuencia, se propone eliminar el artículo 5.3.13.*

- Deberá eliminarse de la misma toda referencia a los ámbitos de gestión asistemática A1 que se superpongan con la modalidad A3 y que prevean la cesión obligatoria de terrenos sin que los mismos se encuentren incluidos en la expropiación (p.ej. artículo 5.3.4.4., artículo 5.3.4.5.a), artículo 5.3.13.2, etc)
- Igual que en la modalidad A2, cuando se trata de sistemas locales, de conformidad con lo establecido en el artículo 163 del TR, el derecho del propietario a ser expropiado nace transcurridos tres años desde la aprobación del PGO, por lo que deberá tenerse en cuenta dicha circunstancia.

## **II.1.5. MODALIDAD ASISTEMATICA A4.- OBTENCION MEDIANTE OCUPACION DIRECTA**

- *Del contenido de la Memoria de Ordenación Pormenorizada (pág. D5-30) parece desprenderse que la ejecución material de los A4 también se costea con cargo al Patrimonio Público de Suelo. Esto no sería correcto, ya que la ocupación directa es una forma de obtención de suelo y no un mecanismo de financiación para obra pública. No obstante, ya que dicha mención figura únicamente en ese apartado de la memoria, entendemos que debe tratarse de un error.*

*En consecuencia, se propone modificar la memoria eliminando la referencia a que la ejecución material de los A4 sea cargado al aprovechamiento municipal.*

- *El art. 5.4.5 vincula la ocupación directa a la aprobación del Proyecto de Urbanización sin necesidad. El mecanismo de obtención del suelo (ocupación directa) es independiente al medio de ejecución de las obras (obra pública ordinaria). Resulta por tanto poco conveniente a los intereses municipales vincular ambas operaciones, ya que es posible que deba realizarse la ocupación porque se acaban los plazos y se teme que se inste la expropiación, o porque ya se ha gestionado una UA de destino donde atribuirle al propietario del A4 los aprovechamientos, pero que todavía no haya financiación o financiación para ejecutar la obra. También el art. 5.4.6 vincula innecesariamente la ocupación efectiva de los terrenos a la aprobación del proyecto de obras, cuando la ocupación de la finca se puede realizar desde que se resuelva la ocupación directa, aunque no haya proyecto de urbanización.*

*En consecuencia, se propone modificar la regulación de la modalidad A4 para desvincular temporalmente la obtención del suelo y la realización de la obra urbanizadora.*

*En la regulación del A4 no se alude al supuesto en el que, al momento de iniciar la ocupación directa, ya existan fincas de resultado del PPS que puedan permutarse, y por lo tanto se produzca la permuta forzosa directamente sin necesidad de abrir folio independiente.*

*En consecuencia, se propone introducir en la regulación del A4 el supuesto permuta forzosa con Patrimonio Público de Suelo.*

- *El art. 5.4.7.2 establece una forma diferenciada de inscribir registralmente las fincas de resultado de una UA que corresponden al PPS, según vayan a ser destinadas a obtener terrenos por ocupación directa, estableciendo que el Ayuntamiento actúa allí como fiduciario. Entendemos que no es correcto. Si el procedimiento de ocupación no está finalizado, estas fincas son tan PPS como el resto, por lo que se obtienen en propiedad y no necesitan inscribirse como finca especial. Cuestión distinta será que luego se permuten con los terrenos A4, una vez finalizado el procedimiento de ocupación.*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*En consecuencia, se propone modificar la regulación del A4 para eliminar cualquier diferencia respecto a la inscripción del Patrimonio Público de Suelo, según vaya a ser destinado a permutar o no.*

- *El art. 5.4.8 prohíbe la aplicación de la ocupación directa de forma subsidiaria a otras formas de gestión. Esto coarta de forma injustificada (nada se dice en la memoria) las posibilidades de gestión urbanística municipal. Además, un PGO no es una norma jurídica habilitada para imponer a los órganos de gestión municipales la imposibilidad de utilizar medios de gestión permitidos en la legislación urbanística.*


*En consecuencia, se propone eliminar dicho artículo, o en su defecto modificarlo estableciendo expresamente la posibilidad de aplicar la ocupación directa de forma alternativa con la expropiación.*

- *El art. 5.4.9 establece un plazo de 5 años para realizar la ocupación directa sobre la base del art. 150.2 del RGC, argumentando que a partir de dicha fecha los propietarios pueden instar la expropiación. Esto no es correcto, salvo que se trate de Sistemas Generales (que es a lo que el art. 150 asigna 5 años, en concordancia con lo establecido en el art. 137.2 TRLOTENC). En el caso de las dotaciones locales (la mayoría de los A4) ese plazo se reduce a 3 años (art. 163 TRLOT)*

*En consecuencia, se propone modificar dicho artículo estableciendo un plazo de 3 años, salvo en el caso de los Sistemas Generales, que será de 5 años.*

- El artículo 5.4.9.1. deberá tener en cuenta, al igual que en las anteriores modalidades, que si lo que se pretende obtener son sistemas locales, el derecho a ser expropiado comienza a los tres años desde la aprobación del PGO (art. 163 TR), por lo que el plazo máximo de 5 años previsto en este precepto únicamente habrá de referirse a la obtención de Sistemas Generales.

## **II.1. MODALIDAD ASISTEMATICA A5.- OBTENCION MEDIANTE ADSCRIPCION A UNA UNIDAD DE ACTUACION**



*En la memoria de gestión pormenorizada y en el art. 5.5.5 y siguientes se establece que los costes de expropiación deben estar en el proyecto de urbanización. Consideramos que no es correcto, debiendo figurar en la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio, no en el de urbanización. Tampoco es el proyecto de urbanización el que provoca la necesidad de ocupación, ya que el procedimiento para la expropiación de los terrenos en A5 es el normal para cualquier expropiación urbanística, de modo que es la calificación pública lo que legitima la expropiación y no el proyecto de urbanización.*

*En consecuencia, se propone revisar la regulación del A5, de forma que se tramite la expropiación de los terrenos como cualquier otra expropiación urbanística.*

- *El art. 5.5.8.1 establece que en el caso de que los propietarios de los A5 instaran la expropiación por ministerio de la ley y ya hubieran transcurrido los plazos para gestionar la UA asociada, se debe instar a los propietarios a que gestionen la UA. Creemos que esto no es viable para paralizar la expropiación, porque entre la denuncia de mora y el inicio del expediente expropiatorio por ministerio de la ley hay sólo 2 meses, y es imposible que en ese plazo ya tengas un promotor con la iniciativa aprobada (beneficiario de la expropiación). Habría necesariamente que acudir a la opción de la expropiación o a la Ocupación Directa. Esta última opción podría ser más compleja, ya que el aprovechamiento de derecho de los propietarios de la UA que aparecen la ficha (que se ha transformado en A1) disminuiría, en la medida en que disminuyen sus costes de urbanización al no*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*tener que abonar la expropiación. Por tanto, debería venir diferenciado en la ficha la cuantía de aprovechamiento (A1) que se les da a los propietarios en compensación por esa expropiación, para poder "restarlo" en caso de producirse la Ocupación Directa. Además, desde la fecha de ocupación hasta la aprobación de la reparcelación que otorgue al propietario del A5 su compensación, se genera una indemnización por ocupación temporal (art. 35 TRLS08) que tendría que costear el Ayuntamiento.*

*En consecuencia, se propone modificar este artículo, de forma que en los casos b y c se establezca como consecuencia la utilización de la ocupación directa o la expropiación. En el caso de se opte por permitir la ocupación, se recomienda establecer de forma diferenciada en la ficha de la UA asociada al A5, el aprovechamiento equivale a la obtención del suelo del A5.*

- *El art. 5.5.9 y 5.5.10 prohíbe aplicar de forma subsidiaria otras modalidades, en contradicción con el artículo anterior, que regula la ocupación directa y la expropiación de forma subsidiaria en determinados casos. Además, como ya se ha expuesto en este informe, un PGO no es una norma jurídica habilitada para imponer a los órganos de gestión municipales la imposibilidad de utilizar medios de gestión permitidos en la legislación urbanística.*

*En consecuencia, se propone eliminar dichos artículos.*

- *El art. 5.5.7 vincula la transmisión del suelo sometido a la modalidad A5 a la recepción de la urbanización, lo cual es incorrecto, ya que en la expropiación, la cesión se produce con el acta de ocupación y no cuando se recibe la urbanización.*

*En consecuencia, se propone modificar la regulación de este artículo para desvincular la obtención del suelo con la ejecución de la urbanización.*

- Al igual que todos los anteriores, el derecho a ser expropiado previsto en el TR prevalece sobre los plazos previstos en esta modalidad, en concreto en el artículo 5.5.8.

- Aclarar el artículo 5.5.8.1, ya que de su lectura parece haber un error entre los apartados a) y b) del mismo, en cuanto a si se ha agotado o no el plazo para el inicio de la gestión de la Unidad de Actuación.

- De igual forma, el mismo artículo 5.5.8., que prevé la ocupación directa con carácter previo a la ejecución de la Unidad de Actuación, deberá prever igualmente la correspondiente indemnización al titular del terreno por la ocupación temporal del mismo hasta tanto se le compense con otro terreno ya urbanizado en la Unidad de Actuación que se desarrolle posteriormente, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.e) del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por RDL 2/2008.

## **II.1.7. MODALIDAD A6.- OBTENCION MEDIANTE PROYECTOS DE NORMALIZACION DE FINCAS.**

- *En la memoria de Gestión Pormenorizada se argumenta que la existencia de un ámbito sujeto a la modalidad A6 trata de resolver la situación de conjuntos de parcelas, mayoritariamente ocupadas por edificaciones unifamiliares, con frente a un tramo viario de muy escasa sección transversal, deficiente nivel de servicio y con frecuencia de titularidad privada(...), los cuales se han ido edificando progresivamente, sin apenas intervención urbanizadora sobre el viario que les da el acceso. Por tanto, establece como requisito la preexistencia de un viario de uso público, aunque pudiera ser de propiedad privada. Esta posibilidad se argumenta en base a entender que el art. 51 del TRLOTENC no exige que la urbanización existente deba ser de dominio público para que sea SUC.*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*Entendemos que esta argumentación no es ajustada a derecho, como ya se ha expuesto anteriormente en este informe, ya que el citado artículo 51 establece que debe tener alumbrado público, así como abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales, servicios éstos reservados por la ley en régimen de monopolio a las administraciones locales. Es decir, la urbanización preexistente que debe existir para la categorización del suelo como SUC debe ser pública, como así ha venido reconociendo la Jurisprudencia al requerir para esa categorización "que la acción pública urbanizadora haya llegada a dichas parcelas". Sirva como ejemplo lo razonado en la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1981: "lo cierto es que no existe ningún acto de afectación al dominio público o a un servicio municipal del suelo sobre el que se trazó dicho Pasaje; suelo de propiedad privada como resulta incuestionablemente de las pruebas aportadas a este proceso; ni el trazado del Pasaje se hizo en ejecución de un Planeamiento Urbanístico, ni su urbanización fue ejecutada por el Ayuntamiento; ni puede declararse una cesión de viales de suelo urbanizable por no haberse ni hecho determinación al efecto por la Corporación, ni siquiera una apropiación de «facto» del suelo correspondiente al Pasaje, no determinado en ningún acto singular del Ayuntamiento como vía pública municipal; de lo que se infiere el carácter y dominio privado de esa vía de acceso a la propiedad de los recurrentes".*

*Por tanto, el primer y gran problema que plantea esta modalidad, al menos cuando se utiliza en SUC, es que se utiliza sobre terrenos que no reúnen los requisitos para ser categorizados como SUC.*

*En el curso del análisis del A6, a consecuencia de las incorrecciones observadas, hemos optado por resumir las propuestas relacionadas con su corrección al final de su análisis.*

*En la memoria de Gestión Pormenorizada se argumenta que en los casos en los que la solución urbanística así lo ha exigido, se prolongan los viarios existentes, siempre para enlazar con otros desarrollos de la trama urbana. Para amparar estas prolongaciones bajo el concepto legal de "completar la urbanización", se ha fijado como límite operativo que la superficie total de viario "nuevo" no superará el 15% de la que resulte calificada como tal en la totalidad del ámbito A6. De un muestreo realizado sobre la ordenación pormenorizada de estos ámbitos hemos observado que este criterio no se cumple en muchos ámbitos A6, donde el viario nuevo tiene incluso más superficie del existente.*

*El instrumento utilizado para que se ajuste la estructura de la propiedad a la ordenación propuesta por el PGO, produciéndose la cesión del viario a la administración, es el Proyecto de Normalización de Fincas. Sin embargo, sobre la base de la actual regulación de este instrumento (básicamente el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado mediante RD 3288/1978), consideramos que este instrumento no puede utilizarse para los fines pretendidos ya que:*

- *Un PNF sólo modifica la configuración física de las fincas pero no puede crear fincas nuevas ni cambiar la titularidad de las existentes. Sin embargo, en la regulación del A6, cuando el viario es privado y pasa a ser público se produce la aparición de una nueva finca (calle) a favor de un nuevo titular, que sería el Ayuntamiento.*
- *En la regulación del PNF se pretende que exista una compensación entre los propietarios afectados en función de quien haya tenido que ceder más suelo a la administración con destino a viario, la cual se contendrá en la cuenta de liquidación del PNF. Sin embargo, la cuenta de liquidación del PNF está prevista para compensar los excesos o defectos en el valor de las fincas privadas entre ellas, pero no para que se distribuya la carga de cesión al ayuntamiento. Si así fuera, estaríamos equidistribuyendo una carga derivada de una cesión gratuita, es decir, ante una equidistribución en toda regla, prohibida expresamente para los*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*PNF (117.1 RGU). STS 30-11-1993: "... a través de un simple procedimiento de normalización de fincas previsto en el art. 117 del Reglamento de Gestión Urbanística, iniciado de oficio, se estaba llevando a cabo una auténtica reparcelación en sentido estricto ya que la finalidad que se pretendía no se limitaba a la regularización de la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, sino que se trataba de repartir las cesiones de equipamientos y viario entre todas las parcelas afectadas"*

- *Respecto a la utilización de la modalidad A6 en los Asentamiento Rurales, nada se expone en la memoria del Plan, por lo que no existe justificación de que si viabilidad jurídica en el documento. En cualquier caso, la utilización del PNF presentaría los mismos problemas que en el SUC.*

*En consecuencia, se propone replantear completamente la modalidad A6, o en su caso eliminarla, al menos respecto al SUC. En primer lugar sería necesario descategorizar todos los suelos sometidos a esta modalidad que no cumplan las condiciones para ser SUC. Para los casos en los que sí se cumplan estos requisitos y se considere conveniente que la ejecución de las obras para completar la urbanización se realice de forma unitaria, proponemos que se establezca una regulación basada en la imposición de Contribuciones Especiales, o simplemente se reconduzcan a la modalidad A3.*

- De conformidad con el contenido del informe municipal, se debe suprimir esta modalidad y subsumirla, cuando se trate de Suelo Urbano Consolidado, en alguna otra de las modalidades de gestión asistemática previstas en el propio documento.

#### **II.1.8. MODALIDADES A7 Y A8.-**

- *En el art. 5.7.1.4 se da la posibilidad de acogerse a la segunda ordenación incluso si la Administración ya ha expropiado, siempre que así se establezca en el Convenio, lo cual es un contrasentido con la propia existencia de la segunda ordenación, cuyo objetivo era obtener de forma gratuita los terrenos dotacionales.*

*En consecuencia, se propone eliminar dicha posibilidad.*

*Aún sin haber podido chequear todos los ámbitos sujetos a ordenación alternativa pormenorizada, se ha observado que algunos de los ámbitos con doble ordenación no responden a los criterios que el propio plan recoge en el "volumen D5 punto 2.7.1" para proponer esta doble ordenación, es decir, la primera ordenación no tienen por objeto la obtención y ejecución de un espacio destinado a usos público ni se propone una renovación de un ámbito degradado (p. ej. "BDG-17a ámbito de gestión asistemática 2ª ordenación: 1210\_1.)*

*En consecuencia, se propone eliminar los ámbitos de doble ordenación donde no se dan esas condiciones.*

- *Entendemos que las ordenaciones alternativas no pueden afectar a terrenos que deben obtener otras administraciones distintas de la municipal, no entendiendo proceden dejar a la voluntad particular las necesidades y competencias sectoriales de otras administraciones (p. ejm. el ámbito 1107\_3 de la BDG-05 que afecta a la universidad).*

*En consecuencia, se propone eliminar los ámbitos de doble ordenación donde puedan verse afectados terrenos que deben obtener otras administraciones distintas de la municipal.*

- *En la memoria de ordenación pormenorizada se da a entender que las determinaciones de los*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*A8 están incompletas. También dice que no se delimitan expresamente recintos de obtención ni de ejecución, ya que éstos habrán de ser precisados en los proyectos de urbanización y edificación. En la normativa se comprueba que, efectivamente, la modalidad de gestión A8 se encuentra sin regular, estableciendo que las determinaciones y procedimientos de gestión no se regulan en ese documento de aprobación inicial y que habrán de ser precisados previamente a la aprobación definitiva. Al margen de la deficiente técnica legislativa (una norma jurídica -art. 5.9.3- no puede establecer que la propia norma está incompleta y que habrá de completarse en una fase posterior de elaboración de la propia norma), el documento que se somete a aprobación inicial debe ser un texto definitivo, ultimado, con todo el contenido exigible para su aprobación definitiva.*

*En consecuencia, se propone eliminar dicha modalidad, al no estar regulada.*

## II.2. OBSERVACIONES A LA GESTION SISTEMATICA

- *El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo y mediante su delimitación se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas. La principal novedad en la gestión sistemática de este PGO, es que no se toma como área de reparto de aprovechamientos el ámbito (para SUNC) o el sector (para SUS), que son los que establece el vigente TRLOTNC, sino que, argumentando el mejor cumplimiento de los propios principios generales de la ordenación que establece el Texto Refundido, opta por establecer áreas de reparto mucho mayores, formadas por todas las UA de una misma categoría de suelo en cada una de las dos áreas territoriales del municipio, dejando fuera el Parque Rural de Anaga. De esta forma se constituyen cuatro áreas de reparto en este PGO: la formada por todo el SUNC en el área territorial Norte, la formada por todo el SUNC en el área territorial Sur, la formada por todo el SUS en el área territorial Norte y la formada por todo el SUS en el área territorial Sur.*

*Compartimos con el equipo redactor la conclusión de que, a mayor área de reparto, se cumple con mayor intensidad, al menos formalmente, con el principio de equidistribución (desde un punto de vista material dependerá de lo riguroso que se haya sido en el establecimiento de los coeficientes previstos en el Plan), sin perjuicio de que puede suponer un mayor grado de complejidad en la gestión del PGO. Por tanto, entendemos que este criterio, aún apartándose de la literalidad del TRLOTENC, es defendible.*

*En la memoria de ordenación estructural explica el significado y origen de los coeficientes de homogenización c1, así como el método utilizado para calcularlos, y además se exponen en una tabla (en la memoria, no en la normativa). Estos coeficientes tienen una importancia capital en la cuantificación del contenido económico del derecho de propiedad. Sin embargo, el documento no contiene los datos que avalan ese trabajo, los estudios que justifican la cuantificación de esos cálculos, por lo que no podemos comprobar su fiabilidad.*

*En consecuencia, se propone adjuntar a la memoria del documento los datos que avalen el contenido de los cálculos, siquiera de forma resumida. También se propone que las tablas de coeficientes se contengan en la normativa, única forma de que estos coeficientes adquieran el carácter normativo que deben tener.*

- *Respecto a los coeficientes c2, no se explica en el documento el cálculo usado para llegar a obtenerlos, a pesar de que, también aquí, resulta un dato muy relevante a la hora de calcular el aprovechamiento de derecho de los propietarios. Esta situación supone, además, un serio problema práctico, ya que a la hora de realizar un Plan Parcial en uno de los sectores no ordenados, no sabríamos realizar el cálculo de su coeficiente de urbanización de forma*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*homogénea con el resto de UA del Plan (coste unitario por m<sup>2</sup> de calle o EL, por ejemplo).*

*En consecuencia, se propone adjuntar a la memoria del documento una explicación sobre los métodos de cálculo utilizados para hallar los coeficientes c<sub>2</sub>.*

- *Respecto a los coeficientes c<sub>3</sub>, en la memoria se hace una mínima mención a que a la fórmula de cálculo proviene de un estudio de mercado realizado en la fase de información y análisis (pero que no está incorporado en la memorias), y se dice que se han “ajustado” a cada UA, pero no se explica el cálculo usado para realizar esos ajustes. Por tanto, no tenemos los datos que avalan o justifican esos valores, por lo que no podemos comprobar su fiabilidad. También aquí se daría el mismo problema práctico expuesto en el punto anterior, a la hora de hacer un Plan Parcial en uno de los sectores no ordenados.*

*En consecuencia, se propone adjuntar a la memoria del documento el estudio de mercado y una explicación que aclare los métodos de cálculo utilizados para hallar los coeficientes c<sub>3</sub>.*

- *En la memoria de ordenación estructural se establece que “para cada uno de los ámbitos de gestión sistemáticos, tanto los S<sub>2</sub> como los S<sub>3</sub>, este PGO determina sus valores iniciales”. Sin embargo estos valores iniciales de los Sistemas Generales exteriores sólo los vemos en las tablas contenidas en la memoria, no siendo un dato que aporte la base de datos de gestión.*

*En consecuencia, se propone que en la BDG correspondiente se establezcan, para los S<sub>3</sub>, los valores iniciales de suelo asignados.*

*En las fichas de los ámbitos de gestión no se señala si se trata de una UA en SUNC o en SUS, ni tampoco el aprovechamiento unitario de derecho que le corresponda según el Área Territorial. Aunque esta información puede deducirse del resto del PGO, entendemos que complica sin necesidad el análisis del documento, al tener que recurrir al análisis de varias bases de datos o planos para obtener esa información.*

*En consecuencia, se propone que en las fichas de los ámbitos de gestión señalen si se trata de una UA en SUNC o en SUS, así como el aprovechamiento unitario de derecho que le corresponda según el Área Territorial.*

- *Hay fichas de UA con la etiqueta de “equilibrada”, donde figura un aprovechamiento de derecho superior o inferior al aprovechamiento urbanístico final. En la normativa considera que dentro de una orquilla se considera equilibrada, pero no regula que pasa con ese exceso o defecto. Además, como la orquilla va en proporción al aprovechamiento de la UA, en una UA grande pueden suponer miles de udas, mientras que en otra pequeña con 200 udas de exceso ya supone ser excedentaria. Entendemos que la cuantía del defecto o exceso no debería ser un obstáculo para que se realicen las compensaciones pertinentes, aunque sea en metálico.*

*En consecuencia, se propone modificar la regulación de la situación de “equilibrio”, en forma que se aclare el destino de los aprovechamientos de exceso o defecto.*

- *En las fichas de las UA se considera aprovechamiento de exceso, sin distinción, tanto el 10% municipal como el exceso destinado a Sistemas Generales o UA deficitarias. Por tanto no queda claro cuantas udas de ese exceso deben ser compensadas con Sistemas Generales y cuantas van destinadas al Ayuntamiento. De hecho en la memoria de gestión estructural se definen las excedentarias como aquellas donde la suma de los aprovechamientos finales de derecho de sus propietarios sea inferior al 90% del aprovechamiento final A1 que el PGO asigna a dicho*

(01-AC-14-01-28.DOC)

ámbito de gestión. También se desprende la misma conclusión del art. 6.2.15.2. Sin embargo, en las fichas se califican como excedentarias aquellas donde los aprovechamientos finales de derecho de sus propietarios es inferior al aprovechamiento final A1 (no al 90% del A1). Esta situación genera problemas prácticos con los sistemas de asignación previa establecidos en la normativa, la mayoría de los cuales deja en manos de los privados el destino de esos aprovechamientos de exceso.

Tampoco consideramos correcto que el procedimiento elegido para asignar a los titulares de UA deficitarias (o de SSGG) su aprovechamiento en UA excedentarias sea la ocupación directa. Como establece el TSJC en su sentencia nº 346 de 11/07/2008, "la ocupación directa no es sino una variedad de la expropiación forzosa, en la que se impone una permuta del suelo expropiado a cambio del Patrimonio Municipal de Suelo. Por tanto, los supuestos en los que es posible acudir a la ocupación directa deben estar expresamente previstos en la ley. La ocupación directa está prevista para (...). En cambio, no está prevista para actuaciones sistemáticas...".

Cuantitativamente, parte de ese problema se resolvería con la adscripción concreta de los Sistemas Generales a cada UA, que más adelante se propone.

En consecuencia, se propone modificar la regulación de la gestión sistemática de forma que se aclare si en las UA excedentarias el 10% municipal se va a obtener unidad por unidad, o por el contrario será decisión municipal concretar las UA donde quiere recibirlo. En cualquier caso, consideramos que debería re-estudiarse la regulación de las situaciones de desequilibrio de las UA, sobre la base de lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Gestión estatal de 1978, que entendemos podría ser de aplicación supletoria.

En el documento no queda claro si los SSGG están o no adscritos, al menos a las áreas territoriales, ya que, mientras que la memoria se establece que están adscritos a las áreas territoriales, en el art. 6.0.1 se habla de SSGG "ni incluidos ni adscritos". Partimos del supuesto de que la intención del equipo redactor ha sido adscribirlos a cada área territorial pero no a ninguna UA concreta.

Además, en la regulación se excluye a los propietarios de SSGG de la gestión de las UA, recibiendo aprovechamiento neto (en la memoria dice que sí participan, pero luego en normativa dice que no).

Entendemos que esta regulación no es correcta. Consideramos que la legislación urbanística Canaria establece dos regulaciones totalmente distintas para la obtención de los sistemas generales:

#### 1. Los SSGG adscritos a sectores y ámbitos:

- Su superficie computa en el cálculo para el aprovechamiento medio del área de reparto (art. 60 TRLOTENC).
- Son de obtención gratuita para la Administración, entendiéndose por gratuita que van a cargo del aprovechamiento del área de reparto (art. 71 y 72 TRLOTENC).
- Cuando el sector o el ámbito se divide en Unidades de Actuación, esta división debe realizarse por un instrumento de planeamiento, justificando la incorporación a cada UA de los sistemas generales exteriores (art. 24 RGEPC)
- Para la obtención del suelo se aplicarán el sistema de ejecución previsto para la UA al que esté adscrito (art. 141 RGEPC)

(01-AC-14-01-28.DOC)

- e) *Sus propietarios tienen el derecho/deber de participar en la transformación de los terrenos mediante la gestión de la actuación y su urbanización (art. 8 TRLS08, ar. 71 y 72 del TRLOTENC)*

2. *Los SSGG no adscritos a sectores y ámbitos:*

- a) *Su superficie no computa en el cálculo para el aprovechamiento medio del área de reparto.*  
b) *Son de obtención onerosa para la Administración, mediante expropiación o mediante ocupación directa (art. 137 TRLOTENC)*  
c) *Para la obtención del suelo se aplicarán el sistema de ejecución previsto para la UA al que esté adscrito (art. 141 RGESPC)*

*Como puede deducirse, la regulación de los ámbitos S3 (SSGG) va a medio camino entre ambos regímenes: Su superficie la computa para el cálculo para el aprovechamiento medio del área de reparto y pretende su obtención a cargo del aprovechamiento del área de reparto, pero los adscribe a las UA, ni permite a sus propietarios participar en la gestión sistemática de las Unidades de Actuación, y establece como medio de obtención la ocupación directa. Además consideramos que esta regulación puede suponer una reserva de dispensación para estos propietarios, a los que se les otorga la misma plusvalía (que no aprovechamiento) que al resto de propietarios sin tener que asumir costes.*

*En consecuencia, se propone modificar la regulación de la gestión sistemática, adscribiendo los Sistemas Generales exteriores a las distintas Unidades de Actuación, en la forma prevista en el vigente RGESPC, donde sus propietarios participan en la gestión de la UA a la que están adscritos como cualquier otro propietario.*

*El PGO establece la obligación de urbanizar los SSGG interiores a las UA, lo cual se establecía en un artículo del RGESPC que fue anulado por el TSJ, argumentando que los SSGG solo se ceden pero que los propietarios no tienen obligación de urbanizarlos.*

*En consecuencia, se propone eliminar esta obligación de la regulación de la gestión sistemática, sin perjuicio de que tengan la opción de urbanizarlos voluntariamente, en cuyo caso deberá estudiarse y regularse las posibles consecuencias.*

## **II.2.1. MODALIDAD SISTEMÁTICA S2.- UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN GENERAL.**

Esta modalidad prevé áreas de reparto que exceden de las previstas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (ámbito de Suelo Urbano No Consolidado o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado) donde se proceda a efectuar todas y cada una de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, creando cuatro Áreas de Reparto, constituidas por todas las Unidades de Actuación de una misma clasificación y categoría de suelo (urbano no consolidado o urbanizable) de cada una de las dos Áreas Territoriales del municipio y procediendo al trasvase de aprovechamientos entre las distintas Unidades de Actuación de una misma área de reparto, para compensar el excedente de aprovechamiento de unas con el déficit de aprovechamiento de otras.

Si bien esta técnica urbanística no es novedosa ya que fue empleada en la Ley 8/1990 y no dudando de que, desde un punto de vista estrictamente formal, el principio de equidistribución sería más solidario, tal y como se sostiene en el documento, lo cierto es que dicha legislación fue derogada y sustituida por nuestra actual

(01-AC-14-01-28.DOC)

legislación autonómica, que no prevé las Áreas de Reparto tal y como se formulan en el documento, circunscribiendo el área de reparto de cargas y beneficios a los terrenos incluidos o adscritos a un determinado ámbito o sector previamente delimitado o, en su caso, a las Unidades de Actuación derivados de los mismos, y con un aprovechamiento y edificabilidad otorgados en cada ámbito, sector o Unidad de Actuación.

Así, en la Exposición de Motivos de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias se establece con carácter general que:

*El reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, principio legal consagrado ya en la Ley de 1956 e instrumentado a través del instituto de la reparcelación, se mantiene con análogos criterios en los ámbitos de ejecución del planeamiento, sectores y unidades de actuación así como en las compensaciones legales procedentes en situaciones de vinculaciones singulares. Por lo que hace a la asignación del aprovechamiento entre las distintas áreas comprendidas en el territorio ordenado, si bien no se establece propiamente un sistema de equidistribución, sí se brinda al planificador los mecanismos para que en el reparto de edificabilidad no se produzcan situaciones de agravio absoluto según la ubicación de las fincas en los diferentes ámbitos o sectores.*

Igualmente, el artículo 32.2.b.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, cuando refiere al objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación, preceptúa que la ordenación pormenorizada comprende, entre otros:

*2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.*

Por tanto, deberá reformularse todo lo relativo a esta Modalidad Sistemática S2 en todo lo que contradiga las disposiciones previstas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo respecto a la equidistribución y reparto de beneficios y cargas.

## **II.2.2. MODALIDAD SISTEMATICA S3. SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

Al igual que la anterior, se trata de una modalidad de gestión no prevista en nuestra legislación de aplicación, ya que, como se señala en el informe municipal, los Sistemas Generales, o bien se incluyen o adscriben a los ámbitos o sectores, o bien se obtienen de forma onerosa por la Administración, pero en ningún caso se obtienen en la forma prevista en el presente documento.

Así, si los Sistemas Generales se incluyen o adscriben a un determinado ámbito de Suelo Urbano No Consolidado o Sector de Suelo Urbanizable, se producen las siguientes circunstancias:

- a) Su superficie computa en el cálculo para el aprovechamiento medio del área de reparto (art. 60 TRLOTENC).
- b) Son de obtención gratuita para la Administración, entendiéndose por gratuita que van a cargo del aprovechamiento del área de reparto (art. 71 y 72 TRLOTENC).

(01-AC-14-01-28.DOC)

- c) Cuando el sector o el ámbito se divide en Unidades de Actuación, esta división debe realizarse por un instrumento de planeamiento, justificando la incorporación a cada UA de los sistemas generales exteriores (art. 24 RGESPC)
- d) Para la obtención del suelo se aplicarán el sistema de ejecución previsto para la UA al que esté adscrito (art. 141 RGESPC)
- e) Sus propietarios tienen el derecho/deber de participar en la transformación de los terrenos mediante la gestión de la actuación y su urbanización (art. 8 TRLS08. y arts. 71 y 72 del TRLOTENC).

Si por el contrario, los Sistemas Generales no se incluyen o adscriben a un determinado ámbito de Suelo Urbano No Consolidado o Sector de Suelo Urbanizable, las consecuencias se traducen en que:

- a) Su superficie no computa en el cálculo para el aprovechamiento medio del área de reparto.
- b) Son de obtención onerosa para la Administración, mediante expropiación o mediante ocupación directa (art. 137 TRLOTENC)

Por tanto, deberá reformularse todo lo relativo a esta Modalidad Sistemática S3 en todo lo que contradiga las disposiciones previstas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo respecto a la obtención de los Sistemas Generales.

### III. Las otras cuestiones suscitadas igualmente en el informe municipal se asumen igualmente por lo que se reproducen a continuación:

Del art. 3.2.5.1.d) se eliminará el párrafo "Si lo anterior no fuera posible, se entenderá que la parcela preexistente queda integrada en toda su extensión dentro de la pieza en la que se sitúe su lindero frontal y, si éste queda en ambas piezas, dentro de aquella en la que ocupe mayor superficie de suelo", pues esta determinación supone una modificación de la ordenación por menorizada del Plan General mediante un acto parcelatorio. Se redactará este apartado para evitar indeterminaciones.

Se corregirá el art. 3.3.1.2.a) pues la división parcelaria no puede producir la división de un volumen continuo en tantos edificios como parcelas ocupe, ya que los terrenos vinculados legalmente a las edificaciones autorizadas sobre ellos son indivisibles (art. 82.1.d del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

- En el art. 3.3.2 se definirá la altura a partir de la cual se permitirán los volados. Y en relación con el art. 5.3.3 se debe definir el concepto de planta principal y de fachada.
- Eliminar del art. 3.2.5.4 la frase "y fin de actividades", pues este acto no está sujeto a autorización.
- El capítulo 3, parece más propio de la ordenanza de edificación que de un plan general, se recomienda repasar la normativa para extraer lo que efectivamente sean de ordenanza.
- En el art. 3.1.1.5, eliminar la frase "...circunstancia ésta que quedará debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad", pues será inscribible lo que la legislación en materia registral establezca.
- Al art. 5.1.2.2 se le acompañará unas ilustraciones ejemplificativas de las condiciones a cumplir, y se explicitará si éstas se han de cumplir conjuntamente o por separado.

#### A. Regulación de usos.

(01-AC-14-01-28.DOC)

- Se revisará "el régimen de admisibilidad de los usos" (REA) de las categorías de suelo rústico donde se localizan infraestructuras, equipamientos y espacios libres calificados como sistemas generales o elementos estructurantes, ya que se ha observado que en algunos supuestos se prohíbe el uso necesario para poder establecer estos elementos recogidos en el shape de piezas (BDG-13) o elementos viarios (BDG-10) por el propio plan. Sirva como ejemplo:

- La pieza 1500\_24 (BDG-13) deriva del Plan Territorial de Residuos donde se establece la ubicación de una planta de compostaje. Dicha pieza tiene asignado por el PGO como uso principal el REA "34-Infraestructura de tratamiento de residuos" y se sitúa en suelo rústico de protección agraria -1 (SRPA-1 donde está prohibido el uso 343 planta de tratamiento de residuos.
- El SG\_CO\_1 Cementerio de San Luis, se localiza en Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT), para esta categoría de suelo su REA prohíbe los equipamientos excepto los "47 Espacios libres" y "451 Esparcimiento en espacios no adaptados".
- Los elementos viarios LL\_12666 y LL\_12669 cuyo uso principal es Estacionamiento y tienen asignado el REA "351- Estacionamiento" se localizan en suelo rústico de protección costera 2 (SRPC2) y suelo rústico de protección agraria 4 (SRPA4) donde se prohíbe dicho uso.



El SG\_CO\_6, pieza 0603\_61 (BDG-13) donde se localiza el matadero insular, tiene asignado por el plan el REA "4 - Equipamientos comunitarios y espacios libres" y se localiza en suelo de protección agraria 2 donde el único uso del grupo 4 que se permite es el "451 Esparcimiento en espacios no adaptados".

Los elementos viarios LL\_12666 y LL\_12669 cuyo uso principal es Estacionamiento y tienen asignado el REA "351- Estacionamiento" se localizan en suelo rústico de protección costera 2 (SRPC2) y suelo rústico de protección agraria 4 (SRPA4) donde se prohíbe dicho uso.

- Se propone que se indiquen los elementos de los planos "E3-n", "BDG-02a Elementos Estructurantes viarios", "BDG-02c Infraestructuras de servicios estructurantes lineales" y "BDG 02d Infraestructuras de servicios estructurantes nodales", que se consideren sistemas generales como se ha hecho con los elementos de la "BDG-02b elementos estructurantes" por tener un régimen jurídico diferenciado.

Se propone que se señale en el documento cual es el recinto asociado a los sistemas generales de infraestructuras estructurantes y viarios estructurantes que el plan establezca en base al punto anterior. Se han identificado estos elementos como puntos o líneas en su BDG correspondiente, por ejemplo, el proyecto de desalinizadora y depuradora del Cabildo de Tenerife que aparecen en la BDG-02d como un punto. En la BDG-13 aparecen como las piezas 0401\_46 y 0401\_45, pero resulta necesario conocer de forma unívoca los suelos afectados por el régimen de sistema general.

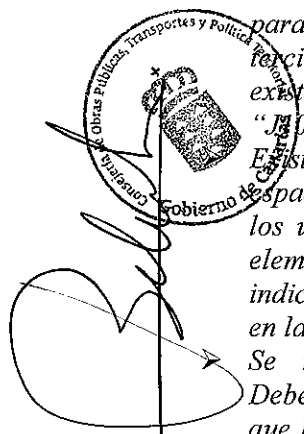
(01-AC-14-01-28.DOC)



- Según se indica en ese documento los usos globales sirven de base para establecer las áreas acústicas. Se ha observado por ejemplo que la zona sur del actual Campus de Coromoto en el uso global "BDG-01e" se ha establecido Comunitario unido al propio campus, mientras que en la zonificación acústica se ha diferenciado de la zona del campus caracterizándolo como sectores del territorio de uso industrial. Además en la justificación del artículo 36 del TR'LOTCEC estos suelos incluidos en el ámbito "SUNC 1300" se ha incluido en los suelos para el cumplimiento de los suelos con destino industrial o dedicado al sector económico terciario. Se propone corregir los usos globales asignados en la "BDG-01e2 para que no existan contradicciones con las áreas acústicas delimitadas en el documento sectorial de ruido "F4".

Existen ciertos elementos (espacios libres), que forma parte en algunas ocasiones de los espacios de accesibilidad o de la pieza. Atendiendo a esto, las condiciones de admisibilidad de los usos de los espacios libres aparecen según sea el caso en la BDG-10 si se trata de un elemento de accesibilidad y en la "BDG-13" en el caso que formen parte de las piezas. Deberá indicarse en el documento que el "REA" de los espacios libres se localiza en algunas ocasiones en la "BDG-10" en lugar de la "BDG-13".

Se revisará el "REA" asignado a los espacios libres en las dos BDG antes mencionadas. Deberá estudiarse que REA se asigna a los espacios libres que forman parte de la BDG-10 ya que la ley de carreteras no admite algunos de los usos que el plan establece en el volumen F4 como usos auxiliares de los espacios libres. Por otro lado, habrá de considerarse que los espacios libres regulados en la BDG-10 se les asigna el uso principal "471 Plaza" pero no tienen reguladas las determinaciones de ordenación para los usos auxiliares que admiten edificación y que se establecen en el documento "F4". Esta situación no se da para los espacios libres modelados en la BDG-13.



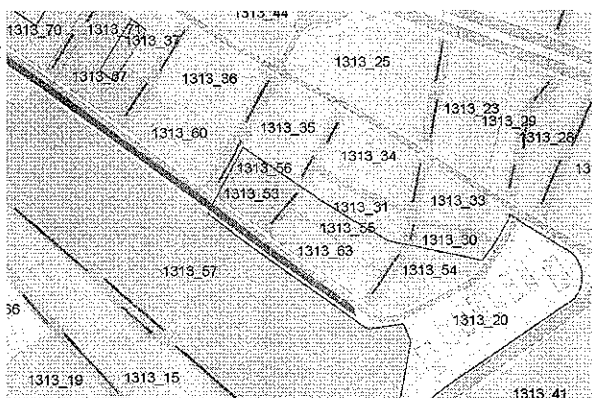
(01-AC-14-01-28.DOC)

5. Se consideran usos auxiliares de los 47-Espacios libres, salvo para 471-Espacio libre complementario y 478-Espacios libres de protección, los siguientes:
  - a) Hostelería en espacios públicos con las dimensiones necesarias para la actividad, excepto en el uso 475-Área recreativa.
  - b) Comercio minorista en espacios públicos con dimensiones necesarias para la actividad, en los usos 472-Plaza, 473-Parque urbano y 474-Parque periurbano.
  - c) Estacionamiento ocupando un máximo del 30%, en los usos 475-Área recreativa, 476-Playas y espacios libres litorales y 477-Miradores y similares.
  - d) Espacios deportivos al aire libre ocupando un máximo del 25%, en los usos 473-Parque urbano y 476-Playas y espacios libres litorales.
  - e) Esparcimiento en espacios no adaptados ocupando un máximo del 40%, en el uso 474-Parque periurbano.
  - f) Residencial unifamiliar, en todos los usos pormenorizados de equipamiento, según determine la legislación sectorial vigente, siempre y cuando se destine a vivienda de quien custodie la instalación y además tenga acceso independiente y directo desde un espacio público.
  - g) Las infraestructuras de saneamiento, de abastecimiento de agua y de energía, de tratamiento de residuos y de comunicaciones que sean necesarias y adecuadas al correcto desarrollo de la actividad.

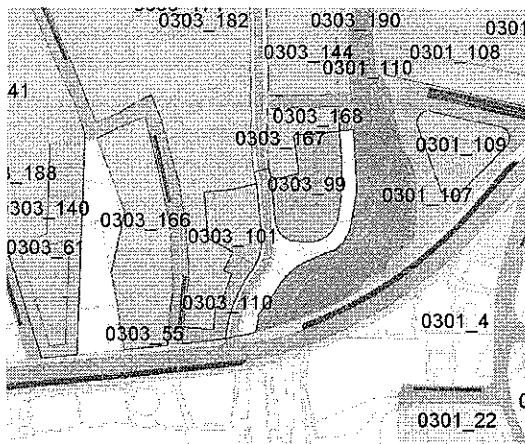
*Relacionado con este punto también se propone cuantificar al menos la ocupación o edificabilidad máxima de los usos auxiliares de hostelería y comercio minorista en espacios libres.*

- *Se propone reubicar las dotaciones de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados ordenados donde la ordenación propuesta no presenta las condiciones necesarias para tal uso. En algunos ámbitos como el "1313\_4" o el "0303\_24", de la "BDG-18", los suelos propuestos para dotaciones aún cumpliendo numéricamente con los estándares, no reunirían las condiciones adecuadas para cumplir la finalidad esencial de estas reservas. Deberán corregirse los casos anteriores así como todos aquellos ámbitos donde se prevea que pueda coincidir con el caso expuesto.*

(01-AC-14-01-28.DOC)



- En el art. 4.2.5., donde dice “a) Las edificaciones e instalaciones se separarán 5 m2 de todos los linderos.”, debe decir “a) Las edificaciones e instalaciones se separarán 5 metros de todos los linderos.”
- En el art. 4.2.5.c), se deberá aclarar, en relación con los usos auxiliares de las piezas calificadas de estaciones de servicio, en qué grupo y nivel se encuentra el pequeño comercio que se permite, qué nivel de talleres, cafetería-restaurant y hotelero se permite.
- En el art. 4.4.1.5 se corregirá donde dice “478” y decir “477”. Y donde dice “471-Espacio libre complementario”, señalar que el código 471 corresponde a “Plaza” (el “Espacio libre complementario” no se encuentra incluido en la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP)).
- Se corregirán los códigos de los Espacios Libres, además, en el uso auxiliar “Hostelería) en espacios públicos con las dimensiones necesarias para la actividad excepto en el uso 475 -Área recreativa”, debería decir “Hostelería sin alojamiento”, e indicar la ocupación máxima de los Espacios libres. También se deberá indicar en el Comercio minorista en espacios públicos
- Se corregirá el uso Equipamientos comunitarios y espacios libres para permitir los hospitales para militares.
- Deberá corregirse la ficha 35 del Régimen Específico de Admisibilidad (REA 35), pues teniendo como uso principal las “Infraestructuras nodales de transporte”, se establece como Uso Prohibido el grupo 2 “Industria y Almacenes” en el que se encuentran identificadas con el código 261, las “Estaciones de Servicio”. Deberá pues permitirse el uso 261. “Estaciones de servicio”, sobretodo teniendo en cuenta que se han ordenado piezas en las que actualmente existen gasolineras/ estaciones de servicio, a las que se les ha asignado el código 35 “Infraestructuras nodales de transporte” como Uso Principal. Ejemplos: Autovía Chumberas – Santa Mª del Mar – Alcampo. Código de la pieza: 1311\_3 y Autopista TF-5 esquina Avenida de La Trinidad. Código de la pieza: 1003\_5.
- Se ha observado que las piezas donde si sitúa el actual colegio Acaman en Montaña El Drago, no admite en su REA el uso 4 equipamientos comunitario y espacios libres.

## B. Catálogos

- Deberá revisarse la delimitación de los elementos catalogados declarados BIC para ajustar su delimitación y el entorno de protección de los mismos a sus declaraciones.
- En relación al Título D7. El Catálogo de edificaciones preexistentes en Suelo rústico y Título F8. Catálogo de edificaciones preexistentes en Suelo rústico: Para la elaboración de este catálogo se establecen una serie de requerimientos legales que se encuentran en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de

(01-AC-14-01-28.DOC)

Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. En relación con el Catálogo de relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento, tiene su regulación en la **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

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

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

1. Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
2. Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido.
3. Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el art. 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

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

4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

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

Pero el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, añade además otro régimen para las edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas no incluidas en el censo del Decreto 11/1997, y para las edificaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con un nuevo planeamiento, que incide en este catálogo, a través de su **DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNDECIMA**, que establece que:

“1. Podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismos efectos que los previstos para edificaciones censadas en ejecución de la disposición adicional

(01-AC-14-01-28.DOC)

*primera del Decreto 11/1997, de 31 de enero, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del citado Decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el art. 180 de este Texto Refundido si este plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

*A estos efectos*

*a) Cuando las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero, cumplan las exigencias previstas en este Texto Refundido, para su inclusión en el suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, deberán ser incorporadas en una relación con tal clasificación en los Planes Generales de Ordenación adaptados al presente Texto Refundido.*

*b) Cuando las edificaciones a que se refiere el apartado anterior no cumplan las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, también deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.*

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

*Así que nos encontramos con presupuestos diferentes de inmuebles que pueden ser incluidos en el referido catálogo, aquéllos que ya había sido incluido en el censo del Decreto 11/1997, los inmuebles sin licencia no incluidos en dicho censo de inmuebles y los que quedan en régimen de fuera de ordenación. Su inclusión o no en el catálogo dependerá del cumplimiento de las diferentes condiciones que se imponen a cada tipo de inmueble.*

*Debido a esto deberán corregirse los Títulos D7 "El catálogo de edificaciones existentes en suelo rústico" y el F8 "Catálogo de edificaciones preexistentes en suelo rústico".*

*Primero se corregirá el nombre de dichos títulos pasando a tener una denominación más adecuada con el contenido del catálogo. Por un lado, las disposiciones referidas no circunscriben el ámbito del catálogo al suelo rústico, y por otro, el propio art. 8.1.1.3 establece que se han catalogado edificaciones en suelo urbanizable.*

*Segundo, se deberán corregir los apartados 2 y 3.4.3 del Título D7, así como, el art. 8.3.1, estableciendo un régimen inclusión en el catálogo diferente para los tres tipos de inmueble que se ha referido con anterioridad conforme a las determinaciones legales, y no uno único. En este mismo sentido se corregirá el art. 8.1.1, y en especial se tendrá en cuenta que para las edificaciones no amparada por licencia urbanística no incluidas en el censo el Decreto 11/1997, en necesario que se acredite que el inicio de la construcción se produjo con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

*Se eliminará del art. 8.1.1.3 la obligación de que las edificaciones catalogadas sean suprimidas del catálogo en caso de que el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado en el que se ubican sea sectorizado, ya que el supuesto para salir del catálogo debería ser su inclusión en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola.*

*Deberá eliminarse del art. 8.2.3.2 la posibilidad de aumentar la superficie edificable máxima, la altura máxima y el perímetro de máxima ocupación de la edificación, pues la finalidad del catálogo es recoger las edificaciones existentes que cumplan con las condiciones legalmente establecidas y permitir su uso conforme a la ordenación establecida, así el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece que "La inclusión en el catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.", dichas obras serán las permitidas en el régimen general de la categoría de suelo en que se ubiquen, sin que se pueda permitir un aumento de la ilegalidad o de la situación de fuera de ordenación. Se eliminará de este artículo asimismo el apartado e) pues todas las condiciones normativas, al tratarse ordenación pormenorizada, deberán venir fijadas por un instrumento de ordenación, no teniendo capacidad para ello un mero acto administrativo. En este mismo sentido se debe corregir también el art. 8.3.1.5.*

*Deberá corregirse el art. 8.3.1.2 en el sentido de que las edificaciones aportadas como anexo serán las incluidas en el catálogo aunque la eficacia del régimen jurídico establecido para dichos inmuebles se pueda ver pospuesta al cumplimiento por parte de los propietarios de la presentación de la documentación requerida en este mismo artículo.*

#### **Adaptación a la legislación sectorial.**

*En relación con las determinaciones que afectan a las competencias de la Ley de Costas y a la normativa aeroportuaria, se revisarán y justificarán conforme a lo informado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre en su informe desfavorable de 19 de noviembre de 2012, con registro de entrada municipal nº 93.162, de 26 de noviembre, y de la Gerencia Municipal de Urbanismo, nº 11.230, de 28 de noviembre de 2012; y a lo informado por el Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil, en su informe desfavorable de 19 de diciembre de 2012, con registro de entrada municipal nº 100.570, de 26 de diciembre, y de la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 24 de 2 de enero de 2013. Se emitirá informe por estas Administraciones.*

- *Se observa que se ha modificado el viario establecido por Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario Metropolitano y se ha propuesto cambiar la clasificación de ciertos viarios de rango insular de acuerdo a los artículos 8 LCC y 17 RCC. Esta propuesta afecta al tratamiento de las piezas anexas al viario, especialmente en lo que respecta a la línea límite de la edificación. En relación a este tema se atenderá a lo que se informe desde las administraciones competentes antes de poder analizar más detalladamente las determinaciones de ordenación pormenorizada que se puedan ver afectadas.*
- *Deberá corregirse en el volumen "A7 Vivienda" la cuantificación de la reserva de vivienda de protección del PGO para incluir los suelos sectorizados ordenados del tipo "S1" de la "BDG-18" por tratarse de suelos de uso global residencial y urbanizables sectorizados. Estas dos determinaciones junto con los suelos urbanos no consolidados de uso residencial han sido las recogidas como condiciones para incluir los suelos que las cumpliesen en el cumplimiento de*

(01-AC-14-01-28.DOC)

dicha reserva.

- Se eliminará del volumen "J-8 Residuos" la reserva para puntos limpios en las piezas que aparecen en el siguiente cuadro, resolviéndose la instalación de dichos puntos limpios en otras ubicaciones donde el uso sea admisible.

Código	Pieza	Núcleo	Sector	Superficie
RE-RV-3	0306_30	03-Tejina	0306_1	5.000 m2s
RE-RV-4	1103_5	11-La Cuesta	1103_1	5.000 m2s
RE-RV-5	1304_39	13-Geneto	1304_1	2.000 m2s
RE-RV-6	1303_7	13-Geneto	1303_1	5.000 m2s
RE-RV-7	1407_19	14-Los Baldios	1407_1	4.370 m2s

Estas piezas se han cuantificado para el cumplimiento de la reserva de espacios libres del artículo 36 del TR'LOTCEC y si se disminuye la superficie destinada a dicho uso no se cumpliría con los estándares obligatorios. Además en el "REA" de los espacios libres no es compatible el uso de punto limpio.

- Deberá aclararse la ubicación del intercambiador de los Rodeos que aparece en el volumen A4 como (SG-IT\_2) y que no aparece en la BDG-02b ni en la ordenación pormenorizada BDG-13. Deberá tenerse en cuenta el Park & Ride del documento de Aprobación Inicial de la modificación del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en el Área metropolitana. En todo caso se atenderá al informe sectorial.

Se deberán incluir todas las propiedades militares así como las zonas de seguridad vinculadas a las mismas en el documento justificativo "J9 de Defensa". No obstante, se atenderá al informe que se emita por parte del Ministerio de Defensa.

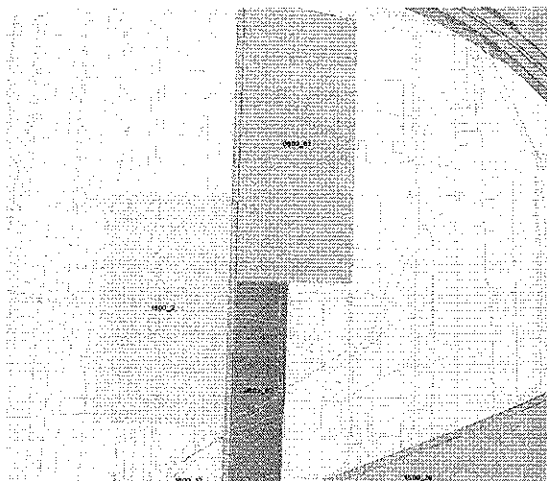
Se deberán incluir todas las determinaciones que establecía el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATFE) en relación al Ciclo del Agua en el documento remitido por dicha administración el 31 de julio de 2007.

- Por otro lado, es necesaria la emisión de informe de la Hacienda municipal sobre la sostenibilidad del desarrollo urbano, conforme al Real Decreto Legislativo, 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, en su art. 15.4. Dicho informe que fue solicitado el 2 de noviembre de 2012, sin que hasta la fecha se haya recibido contestación.

- Deberán corregirse todos los ámbitos de modalidad asistemática A2 cuya obtención u ejecución se haya establecido para una Administración que no le corresponde. Aunque se atenderá a los informes de dichas administraciones, cabe señalar por ejemplo, los siguientes casos:

- Se ha incorporado como A2 (BDG-17 RECINTO 0603\_20) a cargo del Cabildo, como recinto de obtención y ejecución (BDG-19 RECINTO 0603\_13, BDG-20 RECINTO 0603\_13) una subestación en la zona de la Cruz Chica. Dicha subestación (RECINTO 15000\_2 de la BDG-13) aparece en la memoria A6 de Infraestructuras asociada a un estudio preliminar de Red Eléctrica. En caso de mantenerse dicho ámbito de obtención y ejecución debería ir a cargo de dicha compañía.

(01-AC-14-01-28.DOC)



- Se han incorporado como ámbitos de la BDG-17 a cargo del Cabildo su obtención y ejecución algunos tramos viarios que responden a viarios locales. Sirva como ejemplo los siguientes recintos de la BDG-17: 0909\_12, 1114\_11, 1113\_16.

**D. Adaptación al PIOT y a las Directrices Generales de Ordenación**

En el Título A2. Clasificación y categorización de suelo, respecto a la justificación de adaptación al PIOT, se debe hacer las siguientes observaciones:

En el apartado 3.8, para justificar y determinar la capacidad alojativa máxima del asentamiento rural, se han computado únicamente las piezas con uso turístico como principal (cuando resulta que no hay ninguna pieza con el REA de uso pormenorizado turístico con carácter principal en asentamiento), en lugar de computar todas las piezas donde se permita este uso turístico, incluso como compatible.

- Para la justificación de la superficie edificable de cada asentamiento, ésta se ha calculado con la estimación del tamaño medio, y no con respecto a los m2 de edificación que se desprende de la ordenación pormenorizada.
- No se justifica el cumplimiento del art. 3.8.3.2 – 9D, número máximo construcciones por longitud camino conforme al PIOT.
- No se justifica el establecimiento de la distancia mínima a que debe situarse la edificación respecto del eje de la vía, en cumplimiento del PIOT, no siendo válida la justificación de que en este Plan “se cumple mediante otras determinaciones que sí son propias, como la separación mínima a lindero frontal o la línea de disposición obligatoria”, cuando además en este mismo apartado se dice que “Lo habitual es que no se establezca ni separación mínima al lindero frontal ni línea de disposición obligatoria” o que “prácticamente en ningún caso se establecen líneas de disposición obligatoria frontales”.
- En el apartado 3.13, no se justifica el cumplimiento del límite de la densidad bruta, que no puede ser superior a 30 viviendas/hectárea, en los asentamientos rurales establecido por el PIOT, pues no se corresponde con el límite relativo de crecimiento del 100% que se establece en este apartado.

Todo esto debería corregirse.

**E. Ordenaciones singulares**

(01-AC-14-01-28.DOC)

- En cuanto al Conjunto Histórico, en el Título A0. Memoria de Ordenación Estructural. Introducción General, en su apartado 1.7.2., se hace referencia a lo que el Plan General de Ordenación ha decidido hacer en los ámbitos que aún siendo exteriores al ámbito del conjunto histórico, fueron objeto de determinaciones por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, por ser necesario para la correcta protección de dicho conjunto, esto es: "...sobre estos suelos, el presente PGO establece la ordenación urbanística completa, derogando a todos los efectos las determinaciones del PEP (si bien, al establecer las propias del Plan General, se han tenido en cuenta las del Plan Especial)."

Ante esto informar que comprobada las determinaciones dadas para dichas piezas se ha comprobado que no coinciden con las del Plan Especial, sin que aparezca justificado en relación con la protección del conjunto histórico la diferente ordenación, como ejemplo, se altera alguna alineación viaria en la pieza 0801\_30, o se aumenta el número de plantas en algunas piezas con respecto a la ordenación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna.

Deberá corregirse los cambios de ordenación de las parcelas exteriores al Conjunto Histórico que tenían determinaciones desde el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, en aquéllos supuestos donde existan discrepancias, manteniéndose las mismas determinaciones que estableció el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna. Asimismo, se debe corregir el apartado correspondiente de la Memoria donde se encuentra las derogatorias para incluir el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna en el ámbito de estas piezas.

El Plan General de Ordenación indica que "...ordena pormenorizadamente pequeños recintos incluidos dentro del ámbito del Plan Especial, todos ellos en el borde este del Conjunto Histórico...", pero se ha comprobado que en el plano de P2.- Piezas y Viarios, aparece la ordenación pormenorizada de tres piezas, 1500\_32, 1500\_33 y 1500\_34, que se encuentran fuera de esos recintos. Deberá quitarse del plano P2.- Piezas y Viarios, la ordenación pormenorizada de las piezas, 1500\_32, 1500\_33 y 1500\_34, por estar dentro del Conjunto Histórico.

En relación con los recintos dentro del ámbito del Plan Especial que expresamente sí se indican que se ordenan, informar que se encuentran dentro del ámbito del Conjunto histórico y que conforme al art. 30 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, su ordenación y gestión se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación, por lo tanto el Plan General de Ordenación no puede ordenar dichos recintos, máxime cuando en alguno de ellos además cambia las determinaciones de ordenación con respecto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, como por ejemplo la pieza 1014\_40, donde pasa de Espacio libre en éste, a residencial en el Plan General de Ordenación.

Deberá corregirse el Título A0. Memoria de Ordenación Estructural. Introducción General, en su apartado 1.7.2., y todos aquellos relacionados, eliminando cualquier referencia a que el Plan General de Ordenación ordene zonas interiores al ámbito del Conjunto histórico, por ser de competencia del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna dicha ordenación, además deberá quitarse del plano P2.- Piezas y Viarios, la ordenación de las piezas incluidas en los recintos señalados en este apartado, dejando claro que la ordenación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna es la única vigente en su ámbito.

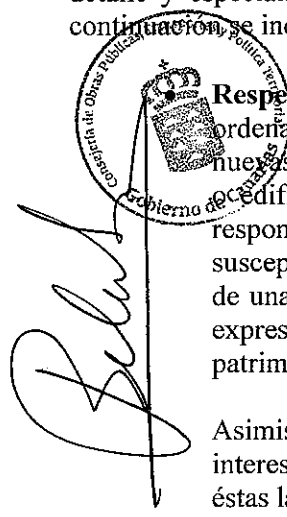
- En El Homicián y en La Hoya el PGO pretende limitar los actos de edificación de ampliación y nueva planta. Para ello, el valor que se consigna en la BDG de piezas es "Existente", que quiere decir que las condiciones correspondientes son las propias de la edificación existente a la fecha de entrada en vigor del Plan General. Entendemos que esto no es correcto, máxime si

(01-AC-14-01-28.DOC)

*consideramos que la una parte de las edificaciones existentes son de origen clandestino, ya que supone una reserva de dispensación. Es decir, a cada parcela se le está asignando unas determinaciones (en el fondo, un aprovechamiento) en función de lo que cada propietario haya edificado. De esta forma, cada parcela podría, por ejemplo, tener una altura máxima distinta, según la que efectivamente tenga ejecutada. En consecuencia, con estas determinaciones cada propietario podría legalizar todo lo que ha ejecutado, aunque suponga unas edificabilidades mayores de las permitidas con carácter general en La Punta del Hidalgo.*

*En consecuencia proponemos mantener las determinaciones del PGO vigente, al menos hasta que se estudie otra forma de conseguir el objetivo de ordenación sin establecer reservas de dispensación.*

IV- Recordar que el Plan General de Ordenación que se apruebe de forma definitiva, deberá incorporar las determinaciones derivadas del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno del Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, que señala que todos los instrumentos de ordenación que deban ser aprobados definitivamente por la Administración autonómica contendrán la documentación exigible a los Planes Generales de Ordenación prevista en el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de julio, con el contenido que detallan los artículos sucesivos, y el nivel de detalle y especialidad que corresponda a la concreta figura de planeamiento, con las precisiones que a continuación se indican:



**Respecto a la Memoria**, deberá contener un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el plan cuando detecte que una determinación susceptible de generar indemnizaciones resulta impuesta por el carácter vinculante y prevalente de una determinación legal o de planeamiento de rango superior, en cuyo caso, se hará constar expresamente en la Memoria a qué Administración corresponde la posible responsabilidad patrimonial.

Asimismo, si la determinación susceptible de generar responsabilidad se establece en base a intereses supramunicipales expresados en informes de otras Administraciones, corresponderá a éstas la asunción de dicha responsabilidad.

La Memoria incorporará, en su caso, un anexo actualizado, explicativo de las modificaciones o alteraciones de las determinaciones urbanísticas que se produzcan con ocasión de la aprobación definitiva, determinando, cuando así proceda, si las mismas son susceptibles de generar derechos indemnizatorios y la Administración responsable del pago de posibles indemnizaciones.

- **Respecto al Estudio Económico-Financiero**, cuando la Memoria del documento de planeamiento prevea la existencia de determinaciones urbanísticas susceptibles de generar posibles indemnizaciones, el Estudio Económico-Financiero valorará la cuantía estimada de las mismas, asignando expresamente las partidas o medios económicos propios previstos para el pago, en su caso, de las posibles indemnizaciones.

Cuando la determinación urbanística que, en su caso, pueda generar derechos indemnizatorios derive de una exigencia vinculante de otra Administración, se hará constar expresamente, con la conformidad de la Administración que impone la determinación, la cuantía estimada en concepto de indemnización y las partidas o medios económicos de aquella Administración que servirá para afrontar, en su caso, los pagos correspondientes.

(01-AC-14-01-28.DOC)

Asimismo, el Estudio Económico-Financiero se actualizará cuando se introduzcan determinaciones urbanísticas que sean susceptibles de generar posibles indemnizaciones no contempladas con anterioridad, o derivadas de otras Administraciones distintas de las que formula el Plan.

En todo caso, el órgano que apruebe definitivamente el instrumento de ordenación comprobará la constancia de las citadas determinaciones, así como de las cuantías propuestas y la asignación del pago a la Administración que corresponda. En los procedimientos bifásicos, la Administración que formule el instrumento deberá hacer constar su conformidad expresa con tales determinaciones.

**SEGUNDO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/5006, de 9 de mayo, **INFORMAR** los nuevos contenidos del **Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Ordenación de La Laguna** en sentido favorable **CONDICIONADO**, señalando las cuestiones que deben ser tenidas en cuenta en el Procedimiento de Evaluación Ambiental a que se somete el documento:

### *1. Sobre las cuestiones advertidas al Informe de Sostenibilidad en 2009*

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en enero de 2010, se dio traslado por parte de este centro directivo del Informe correspondiente al trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad del Plan General de Ordenación del Término Municipal de La Laguna (RS: 45391; MAOT: 798), tramitado junto al documento de Avance en 2009.

Las observaciones realizadas en dicho informe han sido tenidas en cuenta en el Informe de Sostenibilidad que se incluye en la documentación de la Aprobación Inicial del PGO, objeto de este informe.

### *2. Sobre los nuevos contenidos del informe de sostenibilidad*

Al recogerse en el documento de Aprobación Inicial un modelo de ordenación preciso con determinaciones y propuestas concretas no contempladas en el documento de Avance, el Informe de Sostenibilidad se adapta a esta situación y evalúa el "mayor detalle" del documento urbanístico que se tramita ahora respecto a las fases anteriores

Es objeto de este informe, analizar los nuevos contenidos de este Informe de Sostenibilidad, señalando las cuestiones que deben tenerse en cuenta en el Procedimiento de Evaluación Ambiental al que se somete el documento.

#### *2.1. Sobre la evaluación de las consecuencias ambientales y las diferencias más significativas entre las alternativas propuestas (5.1.1.)*

En la pág. 163 se señala que, respecto a la Montaña de Guerra, en alternativa 2, "la zona de bosque potencial se considera de protección paisajística, ya que son zonas con masas boscosas pero de especies no autóctonas, lo que disminuye la singularidad de la zona, y para la que se plantea por tanto mayor rango de uso. Con independencia de los posibles problemas derivados de la toponimia, se señala al mismo tiempo, en la página 161 que el área correspondiente a la Montaña de Guerra, dados los valores presentes en el territorio, resulta

¿Evita o corrige los modelos urbanos dispersos y/o difusos y, en general, las expansiones innecesarias de suelos urbanos o urbanizables?			
Indicador	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Nueva superficie urbanizable (ha)	306,99	822,85	776,46
Clasifica nuevos suelos urbanos o urbanizables aislados de los tejidos urbanos preexistentes	Si	Si	No
Reserva suelo para autotasas generales vinculadas a los usos urbanos innecesariamente dispersos	Parcialmente	Parcialmente	Parcialmente
Desclasifica suelos urbanos y/o urbanizables	No	Si	Si
Adopta medidas para vertebrar los tejidos urbanos	No	Si	Si
¿Coordina el planeamiento con el de los municipios vecinos y con el del Parque Rural de Anaga, con el objeto de evitar duplicidades y disfunciones innecesarias?			
Indicador	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Considera el planeamiento de los municipios vecinos	Parcialmente	Parcialmente	Parcialmente
Considera el planeamiento del Parque Rural de Anaga	No	Parcial	Si
<b>Grado de Sostenibilidad</b>	<b>Bajo</b>	<b>Medio</b>	<b>Alto</b>

adecuada su clasificación como Suelo Rústico de Protección Natural. Debe aclararse esta discrepancia, teniendo en cuenta, que la Mña. de Guerra, presenta, además, valores faunísticos, que justifican la clasificación como Suelo Rústico de Protección Natural (presencia de *Plutonia reticulata*).

## 2.2. Sobre la adecuación de cada una de las alternativas a los objetivos ambientales (apt. 5.1.4 del Informe de Sostenibilidad).

- En este apartado el Informe de Sostenibilidad analiza el grado de adaptación de las tres alternativas propuestas a los objetivos ambientales que se plantean en el Informe de Sostenibilidad. Para ello se utilizan una serie de indicadores, entre los que destaca la superficie de suelo urbanizable propuesta por cada alternativa. En este sentido, cabe señalar que la superficie de suelo urbanizable propuesto más que duplica la establecida en el Plan General Vigente (Alternativa 0). Aunque el grado de cumplimiento "alto" de la alternativa 2 (alternativa elegida) se basa también en otros criterios (presencia de suelos urbanizables aislados, desclasificación de suelos urbanizables, etc.), este incremento en la superficie de suelo urbanizable, puede poner en cuestión el objetivo de *mantenimiento del modelo residencial y ocupación del suelo preexistente* planteado por el Informe de Sostenibilidad.
- En el apartado 1.4, se valora el *grado de mantenimiento de la apuesta por la conservación del potencial agrícola y ganadero del municipio* (pág. 188). En él se exponen los datos de superficie de protección agraria de cada una de las alternativas, resultando por la alternativa 2 (modelo

(01-AC-14-01-28.DOC)

Respecto a los suelos agrícolas especiales			
Indicador	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Superficie de protección agraria (ha)	3.120,20	2.924,06	3.150,02
Protege adecuadamente los suelos agrícolas de interés paisajístico y los dedicados al cultivo de variedades locales?	Parcialmente	Si	Si
Establece medidas específicas para la conservación de la estructura parcelaria y los elementos característicos del paisaje agrícola	Si	Si	Si
Regula adecuadamente la edificación de acuerdo con las pautas tradicionales de implantación	Si	Si	Si
<b>CIUDADANISMO</b>	<b>Medio</b>	<b>Alto</b>	<b>Alto</b>

elegido) 3.150,02 Ha, el mayor valor de las tres alternativas. No obstante, este dato entra en contradicción con los expuestos en la tabla de la página 164 (comparativa entre las tres alternativas, por categorías de suelo) y con los resultantes del análisis espacial de la documentación cartográfica aportada, que asigna al Suelo Rústico de Protección Agraria un total de 2.753, 51 Ha, lo cual implica valor más bajo de los tres modelos de ordenación evaluados. Se debe señalar que el valor indicado en la tabla (3150,02), procede además de contabilizar el Suelo Rústico de Protección Agraria incluida Parque Rural de Anaga, lo cual resulta incorrecto al no ser objeto de Ordenación del PGO los Espacios Naturales Protegidos). Por todo ello debe reestudiarse este apartado del Informe de Sostenibilidad.

En el análisis del punto 4, sobre las *Condiciones atmosféricas y acústicas* (pág. 191), debe incluirse como indicador (y por tanto analizar el grado de adaptación del PGO al mismo), las determinaciones del Plan de Acción y los Mapas Estratégicos de Ruido elaborados por el Gobierno de Canarias.

Dentro del apartado 7, sobre la (*Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural*), no se tiene en cuenta como criterio el grado de adecuación de la propuesta de ordenación a la presencia de especies protegidas en la normativa vigente. Resulta de especial importancia la presencia de la *Parmacella teneriffensis* en el área territorial de Geneto y *Plutonia reticulata*, en el área territorial de La Cuesta.



- En cuanto a los *hábitat de interés comunitario* y su relación la ordenación propuesta (aparatado 7.1, pág. 193) cabe señalar que no se tiene en cuenta la superficie de hábitat de interés comunitario incluidos en suelos urbanizables (AUH 1214, Las Palomas), Tampoco se tiene en cuenta este dato en las tablas de indicadores ambientales. Por otro lado, el plano de hábitat de interés comunitario

(01-AC-14-01-28.DOC)

(plano II.A5.11) señala la presencia de *Bosques endémicos de Juniperus* (9565) en áreas categorizadas como suelo urbano (Área territorial de Taco). Debe reconsiderarse este dato, puesto que se trata de ámbitos antropizados en los que los que el Plano de Vegetación de Canarias y el propio plano de vegetación del Informe de Sostenibilidad (Plano II.A5.10) ubica manifestaciones de tabaibal amargo. Lo mismo sucede en un área de la Montaña de Guerra.

- Con respecto a la prevención de riesgos, el documento incluye el Anexo IV-Informe de prevención de riesgos naturales, donde se analizan y caracterizan los riesgos naturales a los que puede estar sometido el municipio. Este análisis se ha realizado teniendo en cuenta la información de otros Planes como el Plan Territorial Especial de Ordenación de para la Prevención de Riesgos y el Plan Especial de Defensa Frente a Avenidas. En el se han detectado determinados puntos conflictivos desde el punto de vista de los riesgos potenciales. *En este sentido el PGO deberá cumplir con la DOG 50.4: el planeamiento general establecerá los criterios de diseño para evitar o minimizar los riesgos, tanto en las áreas urbanas existentes, en particular la modificación, sustitución o eliminación de edificaciones e infraestructuras que se encuentran en situaciones de peligro o puedan provocar riesgos, especialmente en relación con las escorrentías naturales y el drenaje. sobre la adopción de criterios de diseño para minimizar las situaciones de riesgo potencial.* En el caso de riesgo por inundación se deriva a las medidas que establece el Plan Especial de Defensa frente a Avenidas, que incluye una serie de medidas concretas que el PGO hace suyas (así lo determina el mencionado estudio de riesgos). No obstante, en otros casos como por ejemplo los riegos asociados a la dinámica de vertientes, en el Estudio de Riesgos, se incluye un análisis exclusivo siguiendo la metodología y directrices de otras planes similares, por lo que se deben concretar las medidas a las que hace referencia la directriz 50.4, en aquellos ámbitos donde han sido detectadas situaciones conflictivas.

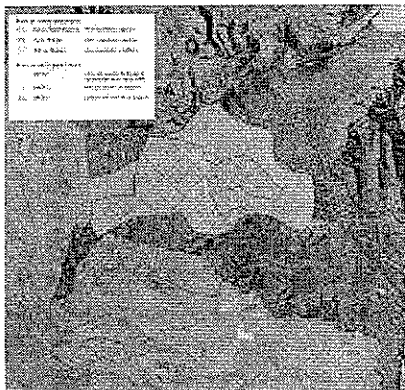
### 3. *Respecto a los indicadores ambientales*

Se deben eliminar en las tablas de indicadores ambientales (pág. 214) los datos referidos al Parque Rural de Anaga. Este Espacio Natural cuenta con su correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión (BOC nº 67, 3 de junio de 1996; BOC nº 47, 6 de marzo de 2007). Por tanto, no son objeto del PGO que se tramita las determinaciones de este Parque Rural y en consecuencia no corresponde incluir los datos de clases y categorías de suelo en el análisis de los Indicadores Ambientales.

- En las tablas correspondientes a especies protegidas se deben tener en cuenta los invertebrados protegidos (*Parmacella tenerifensis* y *Plutonia reticulata*).

### 2.4. *Sobre el análisis de la capacidad de acogida de la ordenación general propuesta (apartado 5.1.6.)*

- Para la categorización como Suelo Rústico de Protección Territorial en la UA-05 Los Baldíos se debe justificar la ausencia de valores ambientales e interés productivo a efectos del cumplimiento de la DOG 65. En la pág 228 del Informe de Sostenibilidad, se reconocen estos terrenos como *terrenos agrícolas*, no obstante se señala también en el documento que *“el interés productivo se ve limitado por la microparcelación y la abundante edificación”*, usando este argumento para justificar la ausencia de interés desde el punto de vista agrícola. Por otro lado, en esta zona el Informe de Sostenibilidad ubica un *“área sensible para la fauna”* (Plano II.A5.12). En el área categorizada como Suelo Rústico de Protección Territorial y coincidente con el área sensible determinada por el Informe de Sostenibilidad se debe justificar



(01-AC-14-01-28.DOC)

la ausencia de valores ambientales.

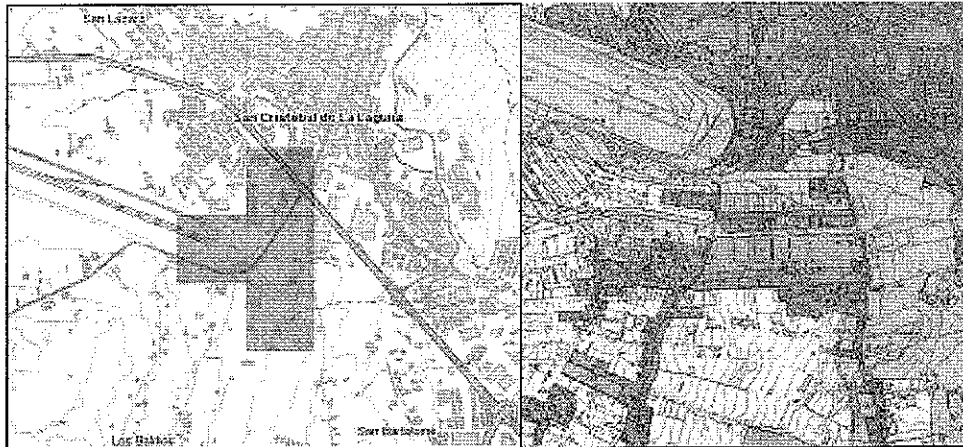
### 2.5. *Respecto a la tipificación de impactos*

- El documento no realiza la valoración de impactos según establece el documento de referencia en su apartado 5 (*Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan. Valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos significativos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento*).
- El análisis de impactos planteado en el apartado 5.3.2., tiene en cuenta los principales crecimientos urbanos planteados en el PGO por núcleo, por tanto sólo se analiza el impacto asociado a las propuestas de SUSO y SUNC, no teniendo en cuenta otras propuestas de ordenación que potencialmente generadoras de impacto (SUNS, AR, SRPT, etc.). Estas otras determinaciones urbanísticas llevan asociadas, en algunos casos un bajo grado de adecuación ambiental (situaciones analizadas en el apartado 5.1.6. Análisis de la capacidad de acogida de la ordenación propuesta, del ISA), por lo que deben estar consideradas en la valoración detallada de impactos.

### 2.6.- Con respecto a las medidas ambientales:

- Con carácter general, para aquellos ámbitos urbanísticos donde se proponen estrategias de ordenación con baja capacidad de acogida o lleven asociados efectos ambientales negativos, se deben establecer determinaciones ambientales que garanticen la conservación y protección de los valores ambientales detectados en la evaluación ambiental realizada. Se debe atender especialmente a los siguientes factores:
  - La capacidad agrícola e interés productivos de los ámbitos detectados previstos en Punta del Hidalgo, Tejina, Valle Guerra, Guamasa, Los Rodeos, La Vega de La Laguna, Geneto y Los Baldíos.
  - Los valores geológicos y geomorfológicos del territorio de los ámbitos de Montaña de pacho y Montaña de Taco (área de Taco), así como Montaña de Las Brujas y Montaña del Drago (área de Geneto).
  - En el Suelo Urbanizable próximo al núcleo de San Matías se deben adoptar las determinaciones oportunas con el fin de propiciar la conservación de las manifestaciones de tabaibal dulce presentes en la zona (Hábitat de Interés comunitario 5330-matorrales termomediterráneos y preestépico-).
- Se deben incluir las determinaciones oportunas relativas a la protección y conservación de la babosa *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas en la categoría de "En peligro de extinción" y cuyo ámbito de distribución coincide con algunos de los desarrollos previstos en la propuesta de ordenación según la información obtenida del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias.

(01-AC-14-01-28.DOC)



Localización de Palmasella en el mapa de Canarias.  
Nivel de Protección: 1; Nivel de Contaminación: bajo y seguro

- El Informe de Sostenibilidad hace un análisis de la capacidad de acogida de la ordenación propuesta por las unidades ambientales definidas, el objetivo de este análisis ha sido dilucidar el nivel de afección ambiental de la propuesta de ordenación. Existen unidades ambientales (señaladas en la tabla adjunta) en las que se prevé un grado de adecuación ambiental **bajo**, en relación con determinadas variables ambientales:

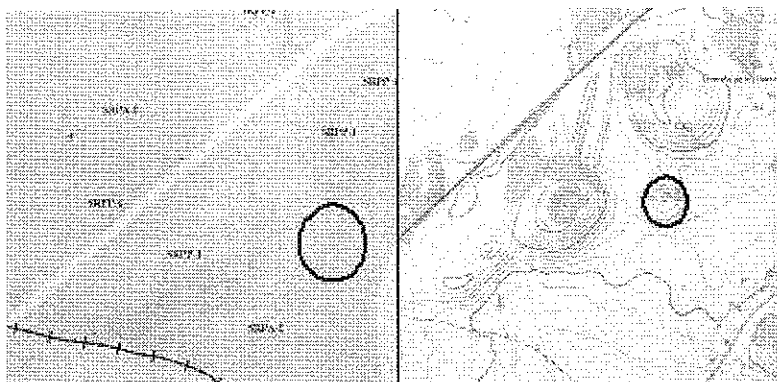
Unidad Ambiental	SUSO/SUNC	SUSNO	SUNS	SUC	AR	SRPI-1
UA-1 (Área Agrícola Intensiva)	Interés geomorfológico, Capacidad agrícola		Interés geomorfológico, Capacidad agrícola			
UA-3 Barrancos				Capacidad agrícola, Interés hidrológico		
UA-4 Núcleos y enclaves de población	Capacidad agrícola, Interés vegetación, Interés faunístico			Interés vegetación, Interés faunístico	Capacidad agrícola, Interés faunístico	
UA-5 Los Baldíos	Espacios protegidos, Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés vegetación, Interés faunístico			Espacios protegidos, Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés vegetación, Interés faunístico	Espacios protegidos, Interés vegetación, Interés faunístico	Espacios protegidos, Interés geomorfológico, Interés vegetación, Interés faunístico, Interés paisajístico
UA-6 Los Rodeos	Espacios protegidos, Interés geomorfológico,				Espacios protegidos, Interés vegetación,	Espacios protegidos, Interés geomorfológico,

(01-AC-14-01-28.DOC)

	Capacidad agrícola, Interés faunístico				Interés faunístico	Interés vegetación, Interés faunístico, Interés paisajístico
UA-8 La Vega Lagunera	Espacios protegidos, Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés faunístico, Interés vegetación			Espacios protegidos, Capacidad agrícola, Interés vegetación, Interés faunístico	Espacios protegidos, Interés vegetación, Interés faunístico	Espacios protegidos, Interés geomorfológico, Interés vegetación, Interés faunístico, Interés paisajístico
UA-10 Matorrales de la Vega de La Laguna				Capacidad agrícola		
UA-11 Laderas de Sotavento de Anaga	Capacidad agrícola, Interés hidrológico, Interés faunístico, Interés vegetación	Capacidad agrícola, Interés hidrológico, Interés faunístico, Interés vegetación		Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés hidrológico, Interés faunístico, Interés vegetación	Interés vegetación, Interés faunístico	
UA-12 Zona de cultivos de terrazas abandonadas				Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés hidrológico, Interés faunístico, Interés vegetación	Interés vegetación, Interés faunístico	
UA-13 Piedemonte de Barlovento de Anaga	Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés hidrológico, Interés faunístico, Interés vegetación					
UA-15 Ladera Sur de Taco	Interés geomorfológico, Capacidad agrícola, Interés faunístico.			Interés hidrológico, Capacidad agrícola, Interés faunístico, Interés		

(01-AC-14-01-28.DOC)

				vegetación		
--	--	--	--	------------	--	--

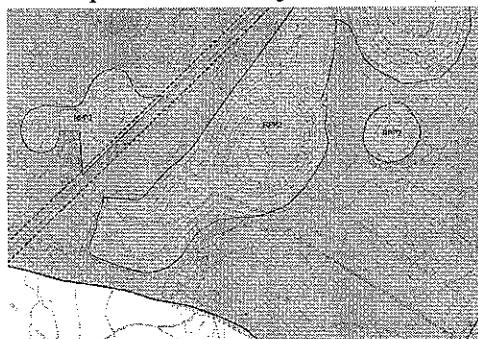


Para todos estos casos es preciso que el procedimiento de evaluación ambiental determine cuáles son las medidas a adoptar con el fin de evitar el *bajo grado de adecuación* detectado (el informe de sostenibilidad define esta situación como un *reflejo del intenso nivel de afección de los valores y recursos ambientales en el ámbito espacial afectado por las determinaciones propuestas*).

### 3.- OTRAS OBSERVACIONES A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- En la proximidad a la Montaña de Los Marreros, existe un pequeño cono volcánico que debe ser categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística. Dicho ámbito se encontraba categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística en el Plan general Vigente
- En La Cuesta existen áreas categorizadas por el planeamiento vigente como Suelo Rústico de Protección Paisajística que en la propuesta de ordenación se categorizan como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Suelo Rústico de Protección Agraria.

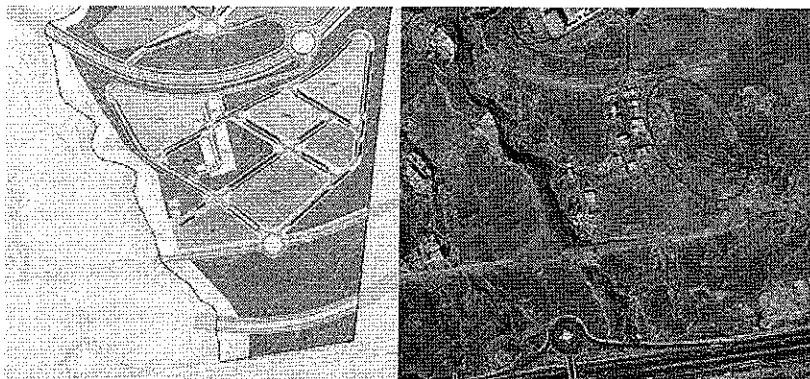
Las estratificaciones del macizo de Anaga (Mesa Palma, La Gallardina, etc) que circundan la zona de Valle Colino, se categorizan como Suelo Rústico de Protección Agraria, mientras que en el planeamiento vigente se consideran Suelo Rústico de Protección Paisajística. Teniendo en cuenta la presencia de algunas manifestaciones de cardonal tinerfeño (p. ej. en las laderas de Mesa Palma) debe reconsiderarse la delimitación de este Suelo Rústico de Protección Agraria. En cualquier caso, debe justificarse la ausencia de los valores que propiciaron en su momento la clasificación como Suelo Rústico de Protección Paisajística.



- Se debe garantizar el cumplimiento del artículo 34 del Texto Refundido que señala lo siguiente: Los Planes Generales no podrán reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55. En varios puntos se producen este tipo de reclasificaciones (Bajamar, Tejina, Taco, La Cuesta y Geneto).
- El documento contempla determinaciones urbanísticas dentro de los límites del Parque Rural de Anaga. Al respecto cabe señalar que este Espacio Natural cuenta con su correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión (BOC nº 67, 3 de junio de 1996; BOC nº 47, 6 de marzo de 2007), por lo que sus determinaciones deben estar remitidas al citado instrumento de ordenación.

(01-AC-14-01-28.DOC)

- En el AUH 1214, Las Palomas, se ha mencionado la necesidad de adoptar medidas con el objetivo de conservar los restos de tabaibal dulce existentes en la zona. Se recomienda reconsiderar la ordenación pormenorizada que se propone para esta ámbito ya que las áreas destinadas a espacios libres albergan las manifestaciones de tabaibal dulce mas fracturadas,



debido a la proximidad a la autopista, la propia antropización del ámbito y otras determinaciones de la ordenación propuesta (sistema general viario). Las zonas ocupadas por tabaibal dulce ubicadas en el extremo norte del sector reúnen a priori mejores condiciones de cara a la conservación (señaladas en rojo en la imagen).

**TERCERO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Laguna y al Cabildo Insular de La Tenerife.

El presidente propone alterar el orden del día por motivos del horario de vuelos que han de tomar los representantes del Cabildo de Lanzarote.

**PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LA GERIA (L-10). CORRECCIÓN DE ERROR DEL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA. T.M. TINAJO, TÍAS, TEQUISE, SAN BARTOLOME Y YAIZA. EXP. 052/02**

Expone los antecedentes y el dictamen de la ponencia técnica Pedro Sosa Martín. Dirección General de Ordenación del Territorio.

A continuación el Presidente del Pleno, Domingo Berriel, manifiesta que debe quedar claro en el acuerdo que solo se delimita lo que está sobrerasante sin perjuicio de las previsiones normativas sobre lo que está subterráneo, bajo rasante.

Advierte Pedro Sosa que, aprovechando que se saca nuevamente a información pública, se corrige la nomenclatura de los Planos y donde dice “ámbitos suspendidos” deberá decir “equipamientos estructurantes suspendidos” para ajustarse en sus mismos términos a la sentencia recaída contra este plan.

A continuación se produce cierto debate sobre la observación que hace el Cabildo de Lanzarote. Manifiesta Miguel Angel Santana Cárdenes, que al reconocer el equipamiento sobre rasante, no se resuelve el conjunto de ese equipamiento. Dice que en la ponencia técnica se habló de hacer un trabajo de delimitación de cada uno de los equipamientos para recoger la actividad en su conjunto y no tener problemas a la hora de tramitar calificaciones o licencias.

Pedro Sosa responde que se ha llegado a la conclusión de que no es necesario. Dice: “*estamos haciendo ordenación y como en todos los planes lo que delimitamos es lo que pasa en superficie. Está regulado perfectamente en la normativa las obras bajo rasante y además específicamente para los equipamientos estructurantes admite en este área hasta 2000m2. Por tanto estando regulado en texto, no hace falta, porque normalmente no hacemos planeamiento delimitando ámbitos subterráneos; delimitamos la calificación, la clasificación en superficie pero en éstos, en los planes generales y en todo tipo de planeamiento. No estamos*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*haciendo trato diferenciado. En este caso estamos regulando una actividad y está perfectamente regulada en el art.117 de la normativa que además no está afectada ni por la sentencia ni por acuerdos de la COTMAC."*

El Presidente toma la palabra y explica al técnico del Cabildo que *"el planeamiento permite la legalización de lo que hay ahí con estos límites y si posteriormente cambia la normativa pues será otra cosa distinta. Tendrá que presentarse el proyecto por el promotor con todo detalle y lo que correspondería a quien tenga que autorizarlo verificar que cumple con toda la normativa.. En la actualidad el Plan tiene una parte aprobada y otra suspendida por el Tribunal Supremo y hay que arreglar lo que el Tribunal reproch, exclusivamente.(...) Eso no quita que si se ve que para el interés general es conveniente una modificación con otros criterios la afrontemos e incluso se tenga en cuenta en el planeamiento insular que está en redacción. Cuando se tenga el nuevo Plan Insular, ese Plan vincula al Espacio."* Ahora insiste, estamos dando respuesta a lo que se estableció en la sentencia. *"El 90% podrá legalizarse en su totalidad y al que le falte pues legalizará hasta donde llegue. Lo que si está claro es que solo está reseñado en la planimetría la superficie, sin perjuicio de lo que esté debajo de la superficie que se recoge como posible hecho autorizabile hasta los límites que establece la normativa que no ha sido desvirtuado para nada en la sentencia y por tanto sigue totalmente vigente "* Concluye.

Por su parte Francisco J. Fabelo Marrero plantea la conveniencia de incorporar a este Plan Especial en algún momento del proceso de modificación futura de su articulado, cada una de las fichas de los elementos que se consideran equipamientos estructurantes con proyección de futuro, en el sentido de futuras ampliaciones que en el recorrido de vida que tenga el Plan Especial de La Geria permita dar cobertura a actividades como senderismo, deportes etc. El Presidente responde que eso será posible en la modificación que se haga. Pedro Sosa interviene y matiza que procedería la incorporación de la ficha en la medida que cumplan con la normativa nueva que se vaya a establecer.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con lo acordado por la Comisión de Ordenación del Territorio y medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de enero de 2013, en relación a lo dispuesto en los artículos 32, 33 y 45, del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, así como a los defectos apreciados en el anterior trámite de información pública, deben someterse a nuevo trámite de información pública:

1.- En cuanto a la ZONIFICACIÓN:

- a. Ampliación de la Zona de Uso Moderado de Montaña Blanca.
- b. Ampliación de la Zona de Uso Moderado de Juan Bello.
- c. Ampliación de la Zona de Uso Moderado del Volcán II (Igalén y El Alto).
- d. Zona de Uso Moderado de Guatisea.

2.- En cuanto a la nueva categorización de los EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES:

*Pasan a ser recategorizados, en su totalidad, como Suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, identificándose su situación o localización en los planos N21, N 21.1 y N 21.2 mediante la delimitación de la superficie edificada sobre rasante.*

*(se corrige la leyenda de los citados planos sustituyendo el término "ámbitos suspendidos" por*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*“equipamientos estructurantes suspendidos”*)

3.- El los Asentamientos rurales de EL ISLOTE y CALDERETA

**Se suprime la unidad apta para edificación mínima de 500 m2 que figuraba en el documento aprobado inicialmente y se incorpora la ordenanza SRA-IB.**

4.- En los Asentamientos Rurales de MOZAGA y LA FLORIDA.

**Se ha incorporado una nueva ordenanza SRA-IA.**

5.- La ordenación viaria de los siguientes Asentamientos:

5.1 AR La Asomada (PA 25).

5.2 AR Conil (PA 26).

5.3 AR Masdache (PA 27).

5.4 AR.Tegoyo (PA 28).

5.5 AR El Islote (PA 29).

5.6 AR Mozaga (PA 30).

5.7 AR La Caldereta (PA 31).

5.8 AR La Florida (PA 32).

**SEGUNDO.** Las áreas y determinaciones cuya aprobación definitiva ha resultado suspendida y que se relacionan en el dispositivo anterior serán sometidas a nuevo trámite de información pública y audiencia, debiendo remitir nuevamente para su resolución definitiva por esta Comisión en un plazo no superior a seis (6) meses desde el presente Acuerdo.

**TERCERO.** Notificar el presente acuerdo a los Ayuntamientos de San Bartolomé de Lanzarote, Tegui, Las Palmas, Tinas y Yaiza, así como al Cabildo Insular de Lanzarote y publicarlo en el Boletín Oficial de Canarias.

**15 REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GRANADILLA EN EL SECTOR SP1.01 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T. M. GRANADILLA DE ABONA. EXPTE.: 2013/3376**

Expone el asunto María del Carmen Marrero. Dirección General de Ordenación del Territorio.

Tras la exposición el presidente pregunta a los técnicos si el asunto debe ser informado por Aviación Civil. Juan Diego Hernández, Jefe de Servicio Jurídico de Planeamiento Urbanístico Occidental contesta que todo el área está en servidumbre aeronáutica. No obstante, estamos en un trámite donde solo somos una administración más de las consultadas. Domingo Berriel considera que no está demás advertir desde este momento que ese informe tiene que aportarse.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, en el artículo 27.1 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de

(01-AC-14-01-28.DOC)

Canarias y en la Orden de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación, **INFORMAR** el **Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona en el Sector SP1.01 del Polígono Industrial** (Exp. 2013/3376) con el contenido siguiente:

1. El Informe de Sostenibilidad ha valorado alternativas de ordenación basándose para ello en que *“no parece necesario o al menos práctico, generar alternativas que a priori ya se sabe no van a servir para aportar un criterio de decisión nuevo”*. Esto está relacionado con los condicionantes que ya vienen impuestos por otros instrumentos de ordenación como el Plan Territorial de la Plataforma Logística del Sur.

No obstante cabe señalar que además de estos condicionantes preestablecidos, la Revisión Parcial incluye determinaciones de ordenación que por sus características podrían requerir el correspondiente análisis de alternativas. Un ejemplo de ello es la ubicación prevista de los aerogeneradores, en relación con los cuales el Informe de Sostenibilidad señala que *“las líneas verticales con que se presentan los fustes y los rotores de los aerogeneradores incidirán negativamente sobre los parámetros visuales que verdaderamente caracterizan el fondo escénico”*, al tiempo que indica la necesidad de *“infografías que modelen en resultado final de la propuesta”*. A tenor de lo anterior, se considera necesario que, con el fin de conseguir unas afecciones paisajísticas mínimas, se realice un análisis de alternativas respecto a la ubicación de los aerogeneradores.

2. En cuanto a la disposición, orientación, alturas y volúmenes se deben establecer determinaciones ambientales para los de actividad II, III y IV. En el caso del parque de actividad I el documento de ordenación sí establece medidas específicas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje.

En relación con las emisiones de polvo a la atmósfera se ha eliminado, con respecto al Decreto 32/2013 se ha eliminado la medida relacionada con la existencia de una pequeña cuneta con agua a la salida de la zona de carga de los camiones para humedecer las ruedas de los camiones y limitar las emisiones de polvo.

4. En relación con las medidas de seguridad, el Informe de Sostenibilidad no contiene las medidas que sí contiene el Decreto 32/2013, y que atienden a evitar accidentes por caída en los taludes resultantes de los trabajos:

- Se protegerán especialmente los desniveles entre las distintas plataformas.
- Se acotarán aquellas zonas en los pies de los taludes donde se produzcan posibles caídas de material y, en zonas especialmente peligrosas por su proximidad a la red viaria se dispondrán retenciones

(01-AC-14-01-28.DOC)

antiderrumbe.

## CONSIDERACIONES CON RESPECTO A LA REDACCIÓN DE LA PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.

5. El contenido de la Propuesta de Memoria Ambiental, debe ajustarse al indicado en el Artículo 12 (Memoria Ambiental) de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En el citado artículo, se señala lo siguiente:

*“se elaborará una memoria ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa. La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.”*

Se deben analizar los aspectos mencionados en relación con el contenido del Informe de Sostenibilidad (apartados 1 a 4 de este acuerdo), incluyendo las conclusiones en la Propuesta de Memoria Ambiental. En consecuencia, además de las ya contempladas en el Informe de Sostenibilidad, deben establecerse las determinaciones oportunas en relación con las observaciones hechas en el presente informe en el apartado sobre las *Determinaciones finales* de la Propuesta de Memoria Ambiental.

Por otro lado, el apartado correspondiente a las *Determinaciones finales a incluir en la Revisión Parcial*, debe incluir las medidas adecuadas para modular los impactos “significativos” y “muy significativos” detectados en la evaluación ambiental realizada.

**SEGUNDO.** Se advierte que conforme establece el artículo 29 del RD 297/2013 de 26 de abril, que modifica el RD 584/1962 de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el RD 2591/1998 de 4 de diciembre de Ordenación de Aeropuertos de interés general y su Zona de Servicio, se deberá solicitar el preceptivo informe a la **Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento**.

**TERCERO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Granadilla de Abona y al Cabildo Insular de Tenerife.

## **16 PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ. EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL. T. M. PUERTO DE LA CRUZ. EXPTE.: 2012/1793**

Expone el asunto María del Carmen Marrero.

Tras la exposición toma la palabra Fernando Fernández. Dice “*tiene razón la técnico exponente cuando habla del carácter significativo de esta actuación. El Plan General vigente al mismo tiempo que determina un equipamiento reconoce la existencia de un hotel, que tendrá uso turístico hotelero mientras exista vida útil del edificio. Esto es extraño en un documento aprobado en adaptación básica en 2006. Lo más importante a efectos del Plan de Modernización no era solo reconocer el edificio existente sino además producir, en común acuerdo con la propiedad, un nuevo equipamiento dotacional (que cedería la propiedad) para un observatorio del paisaje del Valle de la Orotava en uno de los mejores puntos de la ciudad. Se ha renunciado a esta actuación en el Plan de Modernización para evitar problemas. Se ha*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*eliminado ya del documento y se ha suprimido totalmente para acomodarse al suelo urbano que establece el Plan General."*

Por el Presidente, Domingo Berriel, se aclara que el objeto es la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental y que es criterio de esta Consejería que no se solicite la exoneración teniendo en cuenta además que la nueva Ley de Impacto Ambiental del Estado lo impide; como aún no ha entrado en vigor actuamos en el actual marco jurídico que lo permite y como la Consejería es la competente oficialmente para la tramitación de este procedimiento, excluimos directamente la actuación del procedimiento de evaluación ambiental. Se ordenará la publicación de los convenios que han llegado para proceder al informe que debe remitirse a Gobierno para su aprobación.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con el artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **EXCLUIR del procedimiento de evaluación ambiental estratégica el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de La Cruz** (Exp. 2012/1793), al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y tratarse de modificaciones de carácter menor y de reducida superficie territorial, eliminando del documento la actuación denominada E5-SUC Montaña La Horca.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, al Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y al Cabildo Insular de Tenerife.

**TERCERO.** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias

**17 REVISION PARCIAL DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LANZAROTE PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UN CAMPUS UNIVERSITARIO. TRÁMITE DE APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORME DEL ART. 27 R.P.C.. T.M. TEGUISE. EXP 2010/1931**

Expone el asunto Antonia García Carló y Mateo Garrido. Dirección General de Ordenación del Territorio.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1c) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR la MEMORIA AMBIENTAL DE LA ORDENACION PORMENORIZADA** de la "Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote para el emplazamiento de un campus universitario.(EXP 2010/1931) en los mismos términos en que ha sido propuesta.

No obstante lo anterior, si el documento de planeamiento a lo largo de su tramitación introdujera modificaciones sustanciales que pudier tener efectos significativos para el medio ambiente, el órgano promotor estará obligado a la modificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental a proponer la corrección de la memoria ambiental aprobada sometiéndola nuevamente al órgano ambiental.

**SEGUNDO.** Respecto del documento técnico que acompaña a la Memoria Ambiental y en consideración a los aspectos sustantivos, territoriales y urbanísticos se considera adecuado el nivel de concreción de la ordenación pormenorizada propuesta, así como su metodología, remitiéndose a la siguiente fase la valoración de la idoneidad de todas aquellas consideraciones sugeridas en el epígrafe 7 del informe propuesta de 15 de enero de 2014 de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

(01-AC-14-01-28.DOC)

**TERCERO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Teguiise y al Cabildo de Lanzarote y publicarlo en el Boletín Oficial de Canarias.

**18 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO SAN BARTOLOMÉ. INFORME PREVIO DE LA COTMAC.T.M. SAN BARTOLOMÉ. EXP 2013/2385**

Expone el asunto Gracia Pedrero Balas y Jesús Luna Ferrer. Dirección General de Ordenación del Territorio.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De acuerdo con lo establecido en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprueban las directrices de ordenación general y las directrices de ordenación del turismo de canarias, **INFORMAR** que **procede** la tramitación del **Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé** (Exp 2013/2385), al haber superado con creces los plazos previstos legalmente (disposición transitoria tercera de la Ley de Directrices y disposición transitoria segunda del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias) para la adaptación plena a las determinaciones del Texto Refundido y de las Directrices.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé (Lanzarote) y al Cabildo de Lanzarote.



**19 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 47 DE LAS NN.SS. AL OBJETO DE CAMBIAR DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RECOGIDAS EN LAS CITADAS NORMAS, EN LO QUE AFECTA A LOS SECTORES DE SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES DE SAN BARTOLOMÉ CASCO. TRAMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. SAN BARTOLOMÉ. EXP 2011/0685**

Expone el asunto Expone el asunto Gracia Pedrero Balas y Jesús Luna Ferrer. Dirección General de Ordenación del Territorio.

A continuación, sin mayor debate **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual nº 47 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, al objeto de cambiar determinaciones de Ordenación Pormenorizada recogidas en las citadas Normas, en lo que afecta a los sectores de suelos urbanizables residenciales de San Bartolomé Casco, **condicionando la publicación** del presente acuerdo a que subsanen las consideraciones que se detallan a continuación:

1.- Deberá modificarse la redacción del apartado C.1.6 del artículo 150 para ajustarse a la de los documentos de aprobación inicial y provisional:

*"... en los sectores del Quintero (1 al 5), la altura máxima: 2 plantas o 7.60 metros a cara inferior del*

(01-AC-14-01-28.DOC)

*último forjado, nueve (9) mts a cumbre si la opción es cubierta inclinada...".*

2.- Deberá modificarse la superficie del sector 8 recogida en el artículo 151 de las NNSS por la de 2.63, tal y como se recoge en el artículo vigente.

3.- Los artículos 150 y 151 modificados de las NNSS deberán presentarse en el mismo formato que el que se recoge en las Normas Subsidiarias.


4.- Deberá recogerse de manera expresa en la documentación técnica de la modificación puntual que los sectores 1, 2, 3, 4, y 5 se encuentran principalmente afectados por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR-RWY 21.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé y al Cabildo de Lanzarote.

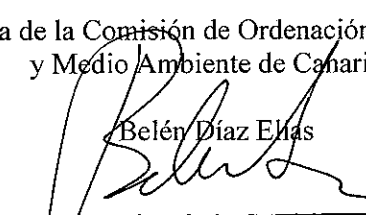
## **21 ASUNTOS DE URGENCIA.**

No hubo asuntos de esta naturaleza.

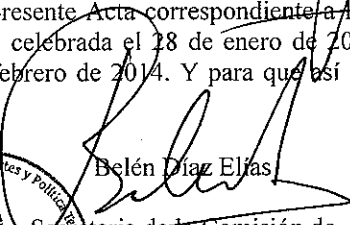
Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 13.31 horas del día 28 de enero de 2014, de todo lo cual, en mi condición de Secretaria, doy fe.

Yo, B. El Presidente de la Comisión.  
  
Domingo Berriel Martínez

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

  
Belén Díaz Elías

DILIGENCIA para hacer constar que el presente Acta correspondiente a la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 28 de enero de 2014, ha sido ratificada en sesión del mismo órgano colegiado celebrada el día 24 de febrero de 2014. Y para que así conste, emito la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a 25 de febrero de 2014.

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

