

(04-AC-14-04-28.DOC)

**ACTA DE LA SESIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO
AMBIENTE DE CANARIAS CELEBRADA EL 28 DE ABRIL DE 2014, Nº 04/14**

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.

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.

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

Ana Kursón Ghattas, Cabildo de Gran Canaria

Representante de FECAM

Juan Rodríguez Bello, Alcalde del Ayuntamiento de Granadilla

Vocales con voz y sin voto

Letrada Departamental Servicios Jurídicos.

Beatriz Pérez Reyes

**Secretaría
Díaz Elías**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de abril 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 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

Antonio Domínguez Vila
Ornella Chacón
Fermín García Morales
Jose Mª Bermúdez Esparza
María Mercedes Contreras

FEPECO
Cabildo de Fuerteventura
GMU Santa Cruz de Tenerife
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Ayuntamiento de Puerto del Rosario

Avda. de Anga, 35 – 6º

Tels. 922 47.36.40 – Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

(04-AC-14-04-28.DOC)

Marcial Morales Martín
Leonor Belón González
Concepción Ule Delgado
Jorge Cebrián Ramos
María Inmaculada Morales Guerra
Jerónimo Pérez Bencomo
M^a Teresa de Paiz Paetow
Pedro Sosa Martín
Jesús Luna Ferrer
Juan José Santana Rodríguez
María Asunción González Pérez
Luis López Maestro
María del Carmen Marrero Gómez
Tomás Bayo
Juan Diego Hernández Rodríguez

Ayuntamiento de Puerto del Rosario
GESPLAN
GESPLAN
GESPLAN
Servicio Externo de Gesplan
Servicio Externo de Gesplan
Servicio Externo de Gesplan
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

Se hace constar la no asistencia a esta sesión de la Vicepresidenta 2^o de la COTMAC, Guacimara Medina Pérez.

Siendo las 11:30 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: 03/14, DE 31 DE MARZO DE 2014.

GENERALES.

3. **DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 02/12/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0004/2012, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M ARONA. EXP 010/14**

FUERTEVENTURA

4. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO, ADAPTACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, Y LEY 19/2003, DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DEL MISMISMO. INFORME ART. 11 TRLOTENC A LA APROBACIÓN DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T.M. PUERTO DEL ROSARIO. EXP. 2013/0078.**

GRAN CANARIA

5. **MODIFICACIÓN NO CUALIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR, PARCELA DD-IN DEL SUSO-I-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO EL VIEJO. INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. GÁLDAR. EXP 2012/2367**

TENERIFE

6. **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. INFORME ART. 11 TRLOTENC AL DOCUMENTO Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE. EXPTE. 2014/0650.**
7. **MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA N^o1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE EL ROSARIO. SECTOR SAN ISIDRO INDUSTRIAL SUSOI-C8. INFORME ART. 11 TRLOTENC AL DOCUMENTO Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T.M. EL ROSARIO. EXPTE. 2011/1855.**

(04-AC-14-04-28.DOC)

8. **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GRANADILLA EN EL SECTOR SP1.01 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL. INFORME ART. 11 TRLOTENC. T.M. GRANADILLA DE ABONA. EXPTE. 2013/3376.**
9. **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA EN EL ÁMBITO DE LA BORUGA Y SAN BARTOLOMÉ. INFORME ART. 11 TRLOTENC AL DOCUMENTO Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL T.M. LA OROTAVA. EXPTE. 2012/1891**
10. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. TRÁMITE DE SUBSANACIÓN DE REPAROS. T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE. EXPTE. 2007/0525.**
11. **ASUNTOS DE URGENCIA**

1 ASUNTOS DE PRESIDENCIA

No hubo asuntos de esta naturaleza.

2 RATIFICACION, SI PROCEDE DEL ACTA ANTERIOR: 03/14, DE 31 DE MARZO DE 2014

A continuación pregunta el Presidente si se ratifica el acta nº 03/14 de 31 de Marzo de 2014.

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 03/14 de 31 de Marzo de 2014.

3 DACIÓN DE CUENTA. EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE 02/12/2013 DEL TSJC, DICTADA EN EL RCA 0004/2012, CONTRA ACUERDO DE LA COTMAC DE 19/05/2011 DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA. T.M. ARONA. EXP 010/14

La Secretaria de la Comisión se da cuenta del contenido del dictamen.

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

PRIMERO. Tomar conocimiento de la Sentencia firme de 2 de diciembre 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 004/2012 interpuesto por SAN PASTOR, S.L. contra el Acuerdo de la COTMAC de 19 de mayo de 2011 por el que se aprueba de forma definitiva y parcial el Plan General de Ordenación de Arona, publicado por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 15 de julio de 2011, imponiendo las costas al demandante, exceptuando las del codemandado.

SEGUNDO. Notificar el acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de Arona 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 Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental, de Régimen Jurídico y de Estrategia e Información Territorial de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

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

(04-AC-14-04-28.DOC)

04 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO, ADAPTACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, Y A LA LEY 19/2003, DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DEL TURISMO. INFORME ART. 11 TRLOTENC A LA APROBACIÓN DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T.M. PUERTO DEL ROSARIO. EXP. 2013/0078

El Presidente da la palabra a Mercedes Contreras. Secretaria del Ayuntamiento de Puerto del Rosario y parte del equipo redactor.

Como cuestión previa deja claro que el modelo urbanístico que contempla el Plan General se adecúa íntegramente al marco normativo establecido tanto por el TRLOTENC como por las Directrices, advirtiendo que se le señalan cuestiones menores de técnica legislativa más que de incumplimiento de las normas. Deja expresamente aclarado que la alternativa elegida es la cero respecto de todas las cuestiones tratadas, salvo para los asentamientos rurales que sería la alternativa 1, y así se reconoce en la memoria y en todos los documentos; si bien, añade, pondrán mayor énfasis en que esta cuestión quede aún más clara en el documento.

Se centra en el análisis de los Asentamientos Rurales por ser donde se advierte mayores discrepancias. Señala cómo el TRLOTENC define lo que son asentamientos rurales y asentamientos agrícolas y aclara la jurisprudencia que dice que las formas tradicionales de poblamiento rural no son los grupos de viviendas ilegales que han surgido espontáneamente de la nada ni son formas suburbanas de ciudad jardín, sino que son los núcleos de población que toda la vida han surgido espontáneamente cuando no existían normas para el establecimiento esas estructuras. Matiza que en la isla de Fuerteventura, la propia estructura de la propiedad, la escasez de agua y el tipo de cultivo de secano, han motivado *“que las formas sean de grandes extensiones y los Asentamientos se ubiquen fundamentalmente en barrancos”*. Aclara que como había pocos recursos se fomentaba la dispersión y la propia población, por razones de cohesión social y de supervivencia se fue dispersando. Explica que esa situación generó un modelo que ha pervivido en el tiempo. Esas formas tradicionales-señala- *“se recogen desde el año 89 y son las que el Plan Insular recogió como asentamientos, pero no como zonas D del PORN y que el Plan General hoy los recoge como asentamientos poblacionales.”*

A continuación, Mercedes Contreras, pasa a tratar la **delimitación de esos asentamientos rurales**.

Dice que el Plan General establece que la delimitación de los asentamientos se ajustará a las edificaciones preexistentes, evitando edificaciones futuras. Indica que en el Plan se reconocen las situaciones en régimen de consolidación y en régimen de fuera de ordenación, o bien los suelos de protección agraria, de protección natural o paisajística en función de los valores que tenemos y el crecimiento residencial en el interior de los asentamientos se limitará a la colmatación interior del mismo.

En el interior del mismo señala que existen una serie de estructuras agrarias (**gavias**) que fueron el origen del asentamiento poblacional (aclara que en su origen fue agrícola) pero que a día de hoy algunas persisten y otras no. Insiste en que el Plan General las quiere mantener porque forman parte intrínseca del modelo de ocupación poblacional de los asentamientos en Fuerteventura y no porque se dediquen a la agricultura o formen parte de los valores etnográficos ni tengan valores culturales dignos de proteger, sino porque *“forman parte de la preexistencia del modelo del asentamiento.”* Mercedes Contreras agradece el interés mostrado por las gavias en la isla de Gran Canaria., pero afirma que el instrumento encargado en el año 2002 (carta agrícola de Fuerteventura) no recoge ninguna gavia de interés agrícola en el interior de los asentamientos como elemento de protección dentro de los asentamientos rurales ni tampoco la carta etnográfica (elaborada

(04-AC-14-04-28.DOC)

en el año 2011) elaborada por el Cabildo recoge ninguna gavia en el interior de los asentamientos rurales. El motivo es que en su origen tenían naturaleza agrícola pero a día de hoy muchas han perdido esa funcionalidad.

Continúa Mercedes Contreras aclarando que el Ayuntamiento para preservar el carácter rural establece la ordenación pormenorizada y para proteger esas estructuras lo que hace es preservarlas del proceso edificatorio. Las considera como terrenos no aptos para la edificación pero sí que computarían a efectos de parcela mínima.

Señala que el Ayuntamiento en su afán de preservar el carácter rural de las gavias, quiere ir más allá en esa normativa pormenorizada incorporando la determinación de que cualquier propietario cuando vaya a solicitar una licencia edificatoria deberá acreditar mediante certificación de un perito que la edificación no se ubica en la parte más fértil o al menos se ubica en la menos fértil de la parcela.

El Plan General fuera de eso, añade- tiene la función cuando lleve a cabo la aprobación del catálogo de bienes etnográficos es que si detectara en los trabajos de diagnósticos y de información alguna gavia, estructura hidrológica o agraria, la incorporaría a ese catálogo e introduciría las normas de protección más allá de las incorporadas en la ordenación pormenorizada.

En relación con los caminos. El Ayuntamiento dice que los caminos son los que aparecen en la planimetría. Los nuevos caminos se sujetan a una modificación puntual de planeamiento. Frente a eso explica que la ponencia dice que esa modificación sería sustancial porque da por hecho que hay un incremento de la capacidad poblacional. Ante eso argumenta que cuando se inicia una modificación desde el inicio se sabe si va a incrementar la densidad, aumentar las viviendas o no. No es voluntad municipal permitir la apertura de nuevos caminos para posibilitar crecimiento poblacional. Insiste en que los caminos son los que son y si abrir un nuevo camino supusiera esos incrementos se tramitaría por la vía del artículo 63.9.

Aborda el tema de las viviendas, pero dice que este tema lo van a tratar más detenidamente en posteriores comisiones de seguimiento. Solo aclara que se establece una superficie máxima de las viviendas en los asentamientos rurales y ponen un tope en cuanto a las dimensiones de vivienda, pero no significa que todas las viviendas se construyan de 250 m2 por eso a la hora de cálculo de dotaciones y equipamientos le parece un exceso de celo que se presuma que todas las viviendas que se construyan dentro de un asentamiento van a tener la dimensión máxima.

El último insiste en la consideración de los Asentamientos de Guisgüey y Las Parcelas como asentamientos rurales. En el informe propuesta se indicaba que deberían ser asentamientos agrícolas. Mercedes Contreras dice que en el documento de síntesis planteaban la categorización como asentamientos agrícolas pero, aclaró en la ponencia técnica que *"fueron los propios técnicos de la Consejería los que exigieron la justificación de la necesaria vinculación de la explotación agrícola con la titularidad y necesidad funcional de la vivienda."* Ante la imposibilidad de acreditar esa vinculación se eliminó esa categoría. En el caso de Las Parcelas, si bien es cierto que en su origen tuvo un carácter agrícola la finca íntegra es de propiedad municipal. Aclara que difícilmente pueden acreditar dicha vinculación de los comuneros a día de hoy porque han transcurrido más de 30 años. Consideraron más útil que fuera asentamiento Rural.

En el caso de Guisgüey, aclara que tiene un Plan Especial de Protección aprobado y en vigor y el Plan General se remite a la ordenación contenida en dicho Plan Especial. Considera que modificar la categoría del asentamiento conlleva replantearse la ordenación interior del asentamiento y por tanto manifiesta la disconformidad del Ayuntamiento con esa propuesta. Insiste Mercedes Contreras en que el Plan Especial ha funcionado bien, ha cumplido sus objetivos de preservar el paisaje.

(04-AC-14-04-28.DOC)

Toma la palabra Domingo Berriel. Resalta que en relación a las cuestiones relacionadas con los suelos urbanos y urbanizables no se han advertido discrepancias sustanciales sino que parece que todo está encausado, teniendo en cuenta el nivel en el que está ahora el planeamiento.

En relación con los asentamientos rurales, el Presidente considera que de acuerdo con lo informado por los técnicos "si no hay preexistencia no están bien delimitados" y de otro lado señala que dentro de esos asentamientos (pone de ejemplo Tetir) se ha hecho una simulación de un parcelario (parcelas de 1000m²) y se observa que hay gavias dentro de las parcelas. Esas gavias considera que deben preservarse estén o no en la carta etnográfica y estén o no recogidas en el Plan General, teniendo en cuenta que hay sitios donde no existe este "valor". Considera además, que más que delimitación falta mayor concreción. En su opinión la delimitación no lo es todo, sino que lo más importante son las determinaciones de la ordenación básica para "la foto final". La delimitación, insiste que en su opinión es lo de menos. Hay que trabajar en las condiciones de la ordenación básica y analizar qué cosas es necesario preservar. Propone asumir el sentido del informe pero insiste en que una estructura agraria esté o no en uso, debe preservarse como elemento del paisaje que conforma esa visión de pueblo, esa visión rural. Propone hacer un esfuerzo profundizando sobre la ordenación para poder acreditar esa foto final.

Por su parte el Ayuntamiento está dispuesto a revisar los 13 asentamientos dado que –señala Mercedes Contreras- "se puede haber escapado algún perfil". Concluye que todo lo de dentro es asentamiento rural pero no todo es edificable, solo defiende que la Corporación no pueden ir gavia a gavia, caño a caño porque es imposible hacerlo desde la ordenación pormenorizada. Insiste en que los asentamientos de Guisguez y Las Parcelas no se categorizan como asentamiento rural porque sea mas ventajoso sino porque de acuerdo con la definición del artículo 55 TRLOTENC encajan mucho más en asentamiento rural que en asentamientos agrícolas.

Tras un profuso debate, el Jefe de Servicio Técnico, Jesús Luna, defiende el criterio vertido en sus informes afirmando que estamos en una fase de "casi memoria ambiental y hay discrepancia ya que desde un punto de vista técnico hay que proteger esa agricultura intersticial" y de otro lado la Corporación municipal reitera que el modelo del PGO de Puerto del Rosario cumple escrupulosamente con la normativa vigente si bien se puede admitir discrepancias en cuanto al modelo de ordenación urbanística o, de ordenación interior.

Domingo Berriel concluye diciendo que desde un principio del debate él ha dicho que el modelo es una cuestión que corresponde al Ayuntamiento y que la COTMAC solo ejerce un control de legalidad. Ahora bien, si en el ejercicio de ese control, la interpretación de la legalidad lleva a los técnicos a esas conclusiones que especificas. Si el Ayuntamiento cree que no tienen razón, tendrá la COTMAC que basarse en un fundamento jurídico de la Dirección General del Servicio Jurídico para determinar lo correcto porque es una cuestión jurídica y no de oportunidad.

Finaliza el debate con un interés de emplazamiento entre Ayuntamiento y Consejería ara clarificar aquellos aspectos sobre los que hoy no hay criterio técnico común.

El Ayuntamiento pide que conste que acepta que se discutan aspecto de la ordenación pero no en cuanto al modelo y así se hace constar.

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 art. 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** en sentido **CONDICIONADO** el trámite correspondiente a la aprobación de las modificaciones sustanciales del PGO de Puerto del Rosario (Expediente 2013/0078) y se establecen las

(04-AC-14-04-28.DOC)

siguientes condiciones:

De las consideraciones jurídicas:

1. En la siguiente fase de tramitación, y para la aprobación definitiva del documento, debe remitirse el expediente administrativo una vez incorporadas las correcciones realizadas conforme al Decreto 1016/2014 de 4 de febrero de 2014 de la Concejala Delegada de Planeamiento, Urbanismo, Medio Ambiente y Energía.
2. En orden a justificar el cambio sustancial del modelo producido por las correcciones derivadas de los informes sectoriales, en la Memoria de ordenación, en el apartado 2.6 en el cuadro justificativo de los reparos advertidos, se debe incluir sucintamente, dónde o cómo se ha llevado a cabo las modificaciones.
3. En la Memoria de ordenación estructural, se refiere la instrucción del Cabildo de Fuerteventura (BOC 31 de diciembre de 2009) no debería formar parte de la misma. Por otra parte, en este documento, de forma genérica se establece que optan por la alternativa 1. Este aspecto habría que desarrollarlo más, porque en el tema denominado: El campo mayorero "Necesario equilibrio entre el paisaje extenso y la dispersión residencial" se optó por la alternativa 0, y justificar que en el crecimiento de los asentamientos rurales se responde a los criterios de la Directriz 63 en relación con el artículo 26.2 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo. Deberá recogerse también en la Memoria, las circunstancias en que será procedente la revisión del Plan.
4. En el ISA inicial se plantearon otras alternativas, que fueron evaluadas ambientalmente y sometidas a consulta de las Administraciones afectadas y a información pública. Estas alternativas se deben incorporar en el ISA y en la Memoria de Ordenación, pues además de la alternativa 0 deben establecerse otras alternativas viables.
5. No se ha incorporado el cálculo de la superficie de los espacios libres a razón de 5 metros por habitante o plaza alojativa de la población previsible a saturación, de conformidad con lo establecido en el art. 32.7 a) del TR LOTENC.
6. En virtud de la directriz 67 se debe incidir en la justificación de la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las implantaciones residenciales que se vayan a realizar, esto es a saturación.
Debe incluirse en la Memoria del documento un apartado que recoja el contenido que exige el acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009 por el Gobierno de Canarias, que dispone que la Memoria del documento debe contener un análisis completo sobre todas las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edifica.
8. En el documento se debe aportar un documento que detallen las sentencias recaídas en el municipio y como se van a dar cumplimiento a las mismas. Asimismo, se debe localizar en un plano las parcelas afectadas.
9. Se debe subsanar los siguientes aspectos de la normativa:
 - Se debe aclarar la redacción del artículo 13. 2 b), en cuanto al suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo. Este artículo cuando se refiere a los otros ámbitos de suelo urbano que el Plan General remite a un instrumento de desarrollo para completar las determinaciones de ordenación pormenorizada se debe añadir que será a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle.
 - Se debe añadir en el artículo 14 2.b) que en los suelos urbanizables sectorizados ordenados se puede

(04-AC-14-04-28.DOC)

completar o reajustar la ordenación mediante estudio de detalle, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 del TR LOTENC.

- En el artículo 34, se debe añadir que para la urbanización del suelo urbanizable no sectorizado, no es suficiente que se requiera la comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal, se debe añadir que es necesario sectorizar y ordenar pormenorizadamente el sector.
- En el artículo 45. 2 e) se establece que las gavias se consideran como lugares no aptos para la edificación. En orden a dar cumplimiento a este artículo, se debe agregar que los propietarios deben acreditar que no se va a construir en las gavias a través de un informe emitido por técnico competente.
- Se establece en el apartado g) del artículo 45.2 que las edificaciones deben tener carácter aisladas, y ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen, guardando estricta proporción con las necesidades de los mismos. En este artículo se recomienda excluir el uso residencial, de conformidad con el artículo 63.2 c) del TR LOTENC, a efectos de su aclaración.
- Debe modificarse la redacción del artículo 54c) pues permite en SRAR las instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores, incluidos los talleres de artesanía, de conformidad con la directriz 63, que dispone que las actividades admisibles en los SRAR serán las industriales y comerciales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en cualquier caso, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble. Se debe subsanar el documento de ordenación pormenorizada en el mismo sentido, en el apartado de los asentamientos rurales.
- En el artículo 56 se regulan las actuaciones de interés general en suelo rústico, donde no se permite el uso industrial y el de servicios que sí habilita el artículo 67 del TR LOENC, se debe aclarar si se trata de una omisión involuntaria, o es una decisión del Ayuntamiento.
- Se debe añadir un artículo donde se establezcan las condiciones generales para la adscripción del porcentaje de aprovechamiento para viviendas protegidas, en virtud de lo establecido en el artículo 32.2 A) del TR LOTENC.

10. Por lo que se refiere a la Propuesta de Convenio Urbanístico en ejecución de sentencia y determinación de las condiciones de Gestión y Ejecución del Planeamiento en el ámbito afectado por la UA 2 B, actual " Actuación de Dotación AD 1.1.2 Centro Comercial y de Ocio de Las Rotondas del documento de revisión del PGOU del término municipal de Puerto del Rosario, se debe añadir en el convenio una condición resolutoria que supedita la perfección del convenio hasta que el órgano judicial en el procedimiento de ejecución de la sentencia se pronuncie, y ello para que no se incurra en desviación de poder.

Hay que subsanar los siguientes errores de hecho:

Hay una errata en la pag. 147 de la Memoria de Ordenación Estructural ya que el párrafo anterior al suelo urbanizable, sería el apartado 5.2.2 b) no el 6.2 b) y se está refiriendo al suelo urbano no consolidado.

- En la página 155 de la Memoria de Ordenación se establece que se incluye un cuadro con las distintas categorías y sectores de suelo urbanizable, así como su cuantificación, propuesta por el PGO que no se incluye, por lo que habrá de subsanarse el error de hecho.

De las consideraciones técnicas se condiciona la siguiente fase de tramitación del documento a profundizar o justificar con más detalle los siguientes aspectos:

(04-AC-14-04-28.DOC)

- A) Necesidad de subsanar o justificar los extremos que a continuación se dirán relativas a la Memoria, Normativa y Planos.
- B) Justificar o completar determinados aspectos de los Asentamientos Rurales que por su importancia para el modelo, se expone en un epígrafe independiente en estas conclusiones.

A) SUBSANACIONES O JUSTIFICACIONES.

A.1) MEMORIA

- 1. Completar la Memoria con un cuadro resumen de la población actual, crecimiento previsible y techo propuesto por el Plan General por clases y categorías de suelo.
- 2. Aportar cuadro resumen de la adscripción a viviendas sujetas a algún régimen de protección tanto en los Suelos Urbanos No Consolidado como en los Suelos Urbanizables propuestos por el Plan.

A.2) NORMATIVA ESTRUCTURAL.

- 1. Los artículos 47 y 48 referidos al Suelo Rústico de Protección Natural y Paisajístico, señalan una serie de usos permitidos con limitaciones sin concretar el alcance de dichas limitaciones.
- 2. El artículo 50 de la Normativa estructural sobre Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria debe establecer dimensiones de las diferentes estructuras agrarias tales como estanques, bodegas, lagares, bancales agrícolas...
- 3. El artículo 51 sobre régimen de protección minera no tiene traslación en la planimetría del Plan al no existir ningún suelo categorizado a tal fin por lo que debe excluirse del articulado.
- 4. En el artículo 55 Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Territorial debe consignarse la prohibición de realizar Proyectos de Actuación Territorial al norte de Puerto Lajas y en los suelos de la Circunvalación.

A.3) JUSTIFICACIONES.

Justificar o motivar con mayor precisión la subdivisión de la categoría Protección Paisajística en Natural y Agraria (en la natural se permite el uso de cultivos existentes y en la agraria se permite además las explotaciones ganaderas, siendo por tanto escasa la diferenciación de usos).

- 2. En los artículos 47 y 48 referidos al Suelo Rústico de Protección Natural y Paisajístico, se permiten los usos recreativos compatibles con la conservación en el primero de ellos (art. 47) y los miradores en infraestructuras viarias en el siguiente (art. 48). Deberá justificarse el alcance de estas determinaciones al tratarse de suelos de protección ambiental (tanto el uso recreativo como el de miradores vinculados a la red viaria no figura en otra parte del Plan General).

A.4) FICHEROS.

- 1. Debe repasarse algunos valores numéricos entre las Fichas y las Tablas Generales (99 viviendas máximo en la Ficha del SUNCRE la Cornisa cuando en la Tabla Resumen figura 84 ó 314 viv en la Ciudad de la Justicia mientras que en la tabla asciende a 336).
- 2. Debe ordenarse las dotaciones (número de plantas, edificabilidad) y no sólo asignarles su cuantía numérica.
- 3. En los SUNCU y SUNCRE de cierta entidad superficial, debe de aportarse un esquema mínimo de los servicios principales y su conexión a la red general.

A.5) PLANIMETRIA

Avda. de Anga, 35 - 6º

Tels. 922 47.36.40 - Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

4. El Espacio Protegido del Municipio, Betancuria, debe remitir su ordenación al plan del espacio aprobado, esto es, al PRUG del Parque Rural de Betancuria aprobado por COTMAC el 26 de marzo de 2009.
5. Debe aportarse plano indicando las situaciones básicas del suelo de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

A.6) RECOMENDACIONES.

1. Se recomienda que Libros correspondientes a las memorias del Plan, se denominen Memoria de Ordenación Estructural y Memoria de Ordenación Pormenorizada (La capeta se llama Libro 1 - Memoria de Ordenación, pero su interior se denomina Tomo II Ordenación Estructural, Libro 1 Memoria).
2. Se recomienda incluir el aprovechamiento medio del Plan General en la Memoria de Ordenación Pormenorizada.
3. El Plan General establece los usos globales, los permitidos, los permitidos con limitaciones y los prohibidos en cada una de las diferentes categorías de suelo rústico. Se recomienda seguir la siguiente subdivisión de usos: uso global, uso pormenorizado (característico, permitido, compatible y complementario) y uso prohibido al efecto de un mayor desglose en la estructura de usos en suelo rústico.
4. El artículo 17 contemplan como uso global el Agropecuario y dentro de el, los usos minero y pesquero. Se recomienda clasificar estos usos dentro de un epígrafe independiente que se denomine "usos primarios".
5. Se recomienda ampliar los contenidos de la legislación sectorial y como mínimo el ámbito de aplicación de cada una de ellas, las limitaciones a la propiedad y los regímenes de uso.
6. En el artículo 55 Régimen de usos del Suelo Rústico de Protección Territorial debería consignarse que los usos posibles son los de carácter provisional y los fácilmente desmontables.

B) JUSTIFICACIÓN SOBRE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

En relación al Sistema de Núcleos de Población en el medio rural, debe justificarse los siguientes aspectos:

- a) Categorización: Los Asentamientos Rurales de Guisgüey y Las Parcelas no se consideran Asentamientos Rurales.
- b) Delimitación: Debe ajustarse la delimitación de los Asentamiento a las preexistencias edificatorias si bien se resalta respecto al documento anteriormente tramitado, Documento de Objetivos y Criterios, que el presente contempla una delimitación más estricta que la propuesta en la fase anterior.
- c) Ordenación interior: La Ordenación Pormenorizada no aborda la ordenación interior de los vacíos de entidad dentro de los asentamientos en los que se observa estructuras agrarias tradicionales que deben ser preservadas de la edificación. Dichas estructuras deben de figurar en los planos de ordenación, como mínimo las de mayor entidad o relevancia. Dichos vacíos no permiten reconocer el conjunto como una totalidad por lo que debiera estudiarse la posibilidad de agrupar los asentamientos en unidades de menor tamaño.
- d) Cálculo poblacional. Debe justificarse el techo de viviendas calculado para los Asentamientos Rurales del municipio y que se cifra en 2.311 unidades. Dicho techo debe estar consignado en la Normativa del Plan General.

(04-AC-14-04-28.DOC)

- e) Determinaciones de las ordenanzas. En relación a los parámetros urbanísticos de los Asentamientos Rurales, no se justifica la necesidad de adosar cuerpos a los linderos cuando se permite construir 250 m²c por parcela y 400 m²c en sótano o semisótano. Se recomienda que los muros cortavientos interiores de parcela sean vegetales.
- f) Usos propuestos. En relación a los usos propuestos en las ordenanzas zonales de los Asentamientos Rurales se estará a la Directriz 63.2.e modificada por la Ley de medidas urgentes.
- g) Dotaciones y Equipamientos. En relación a la reserva de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, no se comparte el criterio de cálculo de éstas pues se ha realizado a razón de 20 m² por vivienda cuando debe ser por cada 100 m² construidos
- h) Apertura de caminos. En relación a la posibilidad de abrir caminos mediante modificación no sustancial según artículo 123 de la Normativa Pormenorizada, se considera que como mínimo la tramitación debe ser cualificada pues dicha apertura aumentará previsiblemente el número de viviendas posibles a construir dentro del asentamiento y por tanto la necesidad espacios libres.

De las consideraciones técnicas ambientales se informa condicionado a la subsanación de las siguientes observaciones:

1. En relación a las áreas de de interés geológico-geomorfológicas se detectan incoherencias entre el informe de sostenibilidad y plano específico (IA-04).
2. Se debe justificar la ausencia de plano de áreas de interés agrícola en las periferias urbanas en los núcleos de Tetir, Los Estancos y Casillas del Ángel.
3. Sobre la calidad visual del paisaje se observa que se presenta el apartado 3.8.4. Áreas de interés paisajístico se remite a una valoración de la calidad del paisaje que no localiza en el documento. Por otro lado, no se aclara si el plano DA-06 en el que se expone la calidad paisajística de las unidades ambientales homogéneas, resulta equiparable a la calidad visual del paisaje.
4. En relación a las características del patrimonio arquitectónico y arqueológico se considera que la información contenida en los planos IA 16.1 y IA 16.2 debe ser sistematizada y trasladada al apartado correspondiente de la Memoria de Información. Se observa además que no se ha aportado información sobre las gaviás del municipio.

En relación al análisis de los riesgos naturales, debe complementarse el estudio presentado a la vista que existen fuentes de información más actualizadas, precisas y validadas por la COTMAC. De las conclusiones del estudio deberán establecerse, en su caso, las limitaciones de uso que sobre la ordenación se deriven.

En relación a las evaluación ambiental del las determinaciones del Plan se debe atender a las siguientes observaciones

- 6.1. El apartado de identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos debe replantearse ya que se basa en la estructura por temáticas planteada para las alternativas de ordenación. Además deberán considerarse las determinaciones provenientes de la aplicación de preceptos derivados de la legislación sectorial, como las relacionadas con la movilidad, ruidos, entre otras.
- 6.2. Deberá aportarse la totalidad de las alternativas planteadas en el documento de síntesis de la ordenación estructural. En particular se debe incorporar la alternativa 2, con el mismo grado de desarrollo y estructura que presentan en este momento la alternativa 0 y 1, tanto en la ordenación como en su evaluación.

Sin perjuicio de lo anterior, la evaluación ambiental comparada de las alternativas completarse con el grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos.

(04-AC-14-04-28.DOC)

En relación a la evaluación económica de las alternativas, a pesar de que se presenta una valoración, se estima que el análisis debe abordarse desde una óptica cuantitativa, valorándose los costes de cada alternativa en coherencia con los Acuerdos de la COTMAC ha adoptado al respecto.

6.3. Debe incluirse en la evaluación ambiental la valoración de los efectos indirectos acumulativos y sinérgicos, los cuales podrían suponer afecciones globales significativas sobre aspectos estratégicos como el ciclo urbano del agua, consumo de energía, gestión de residuos, movilidad urbana, y, en definitiva sobre la calidad ambiental del medio urbano. Además debe realizarse un análisis de compatibilidad con la presencia de especies de especies incluidas en alguna categoría de protección.

6.4. En relación a los Suelos Urbanos se deberá valorar si existen determinaciones susceptibles de generar efectos ambientales significativos, prestando especial atención en las actuaciones de dotación.

6.5 En relación al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Te/I15 El Matorral. (SUSO TE/I15) cabe señalar que no se detecta en la documentación presentada memorias de ordenación, normativa, estudio económico-financiero y programa de actuaciones. Deberá aportarse y considerar la integración de los contenidos ambientales en cada caso.

6.6 En relación al suelo rústico.

6.6.1 Se deben ajustar los límites de los asentamientos rurales de acuerdo a los valores agrícolas y/o patrimoniales existentes, o bien definir adecuadamente la distribución de usos para permitir la preservación de los valores señalados. A los efectos señalados, el PGO debe aportar el análisis pormenorizado de los valores agrícolas, incluyendo las gavias, que deben quedar excluidas del proceso urbanizador.

En todo caso, debe evaluarse de manera pormenorizada cada uno de los asentamientos rurales. La evaluación deberá tener en cuenta la afección a los elementos de interés patrimonial, y especialmente a los valores agrícolas existentes. En este momento la única medida planteada al respecto es la siguiente,

Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

6.6.2 Debe evaluarse el régimen de usos en suelo rústico.

Deben evaluarse las piezas de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

6.7 Sobre las medidas ambientales se estima que se debe profundizar en las medidas adoptadas en función de la valoración de los efectos realizada. En todo caso, se recuerda que debe dársele traslado al cuerpo normativo del Plan a la totalidad de las medidas ambientales planteadas.

7. Se deberán aportar los planos clinométrico y el de evaluación ambiental de las alternativas.

SEGUNDO. Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Puerto del Rosario y al Cabildo de Fuerteventura.

**05 MODIFICACIÓN NO CUALIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÁLDAR,
PARCELA DD-IN DEL SUSO-I-1 POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ISIDRO EL VIEJO.
INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA. T.M. GÁLDAR, EXP 2012/2367**

Expone el asunto Inmaculada Morales. Gesplan.

(04-AC-14-04-28.DOC)

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 78.9 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** favorablemente con carácter previo a la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Gáldar, la "Modificación No cualificada del Plan General de Ordenación de Gáldar, parcela DD-IN del SUSO-I-1 Polígono Industrial San Isidro El Viejo" (EXP. 2012/2367), **CONDICIONADO** a que se subsane lo siguiente:

- Se deberá incorporar al expediente administrativo y al documento técnico de la Modificación no cualificada, los ejemplares enviados en fecha 16 de diciembre de 2013 a la Dirección General de Ordenación del Territorio, y que se aportaban en sustitución de los anteriormente enviados. Estos deben ser debidamente incorporados, numerados y foliados para su debida constancia en el expediente y conocimiento público, previamente a la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Gáldar del documento.
- Se debe cambiar la trama de la parcela DSP-IN en el plano modificado O.10 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Marmolejo- San Isidro- Los Quintanas- Taya" para diferenciar el uso dotacional servicios públicos (infraestructuras) del resto de usos dotacionales, o en su caso, identificar las siglas de dicho uso en la leyenda del mismo plano.
- Se deberá presentar el plano O-10 modificado de forma separada para su inclusión en el PGO.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Gáldar

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
INFORME ART. 11 TRLOTENC AL DOCUMENTO Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
AMBIENTAL T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE. EXPTE. 2014/0650**

Expone el asunto Juan Diego Hernández, María del Carmen Marrero y Tomás Bayo. Dirección General de Ordenación del Territorio.

Tras la exposición el Presidente da la palabra al Director General de Infraestructura Viaria, Juan Ventura Mediana que plante la siguiente observación: "El Plan Territorial del Puerto pretende mantener, en el futuro, la salida actual mediante semáforos por el Auditorio. Esta solución difiere de la planteada por el PTESVAM de S/C de Tenerife, que propone la separación de los tránsitos de la ciudad y del puerto a través de la Vía Litoral propuesta por el PTESVAM, de manera que la actual intersección semaforizada desaparece. Temporalmente se puede mantener, hasta que se materialice la fase B y C de la Vía Litoral y mientras la fluidez del tráfico no se vea afectada, pero cuando sea operativo se deberá ajustar."

El presidente solicita se incluya dicha observación en el acuerdo que se adopte y se acepte.

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

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 27.1.b) en relación con el 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, así como 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, **INFORMAR** en

Avda. de Anga, 35 - 6º

Tels. 922 47.36.40 - Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

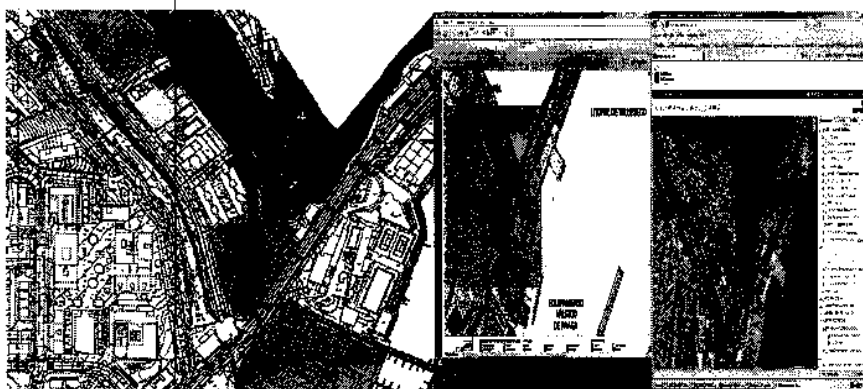
(04-AC-14-04-28.DOC)

sentido favorablemente el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife (EXP. 2014/0650), **CONDICIONADO** a que se subsanen las siguientes observaciones:

1. Sobre la descripción y análisis de alternativas:

En el Área funcional de La Alegría se proponen dos alternativas de la siguiente forma:

“La parcela del edificio de viviendas en primer término se califica como uso terciario de oficinas, permitiendo mantener la edificación actual y, en su caso, materializando la edificabilidad restante en el patio interior. Como alternativa, se podrá desarrollar la edificabilidad en tipología de edificación abierta con una altura máxima de 22 plantas”.



Se señala asimismo que, en ambos casos, es necesario ordenar la volumetría resultante mediante un Estudio de Detalle.

Ambas soluciones son muy diferentes desde el punto de vista de la volumetría generada y sus afecciones en el paisaje, por lo que deben ser evaluadas ambientalmente en el Informe de Sostenibilidad, con el fin de conseguir la solución más idónea desde el punto de vista de la integración paisajística. Este aspecto resulta de mayor importancia si se tiene en cuenta la proximidad al Parque Rural de Anaga.

2. Sobre las medidas correctoras:

En cuanto a la protección de la fauna, el ISA propone una introducción gradual de las actividades más intensas de la obra para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies existentes en las áreas ajardinadas más cercanas. Se considera necesario, además, adoptar medidas en el mismo sentido para la especie *Sterna hirundo*, presente en varios enclaves del espacio portuario.

SEGUNDO. De conformidad con lo previsto en el artículo 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 en 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 en sentido FAVORABLE, la Revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife (EXP. 2014/0650), en su fase de Aprobación Inicial, **CONDICIONADO** a que se subsane lo siguiente:

1. Normativa:

La Disposición Adicional Quinta referente al Plan Especial del Parque Marítimo, dado que establece una ordenación, para el área funcional, que estará vigente hasta tanto se apruebe la Revisión del Plan Especial del Parque Marítimo, debe reflejarse en la normativa como Disposición Transitoria.

2. Errores materiales:

Avda. de Anaga, 35 – 6º

Tels. 922 47.36.40 – Fax. 922.47.37.38
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

(04-AC-14-04-28.DOC)

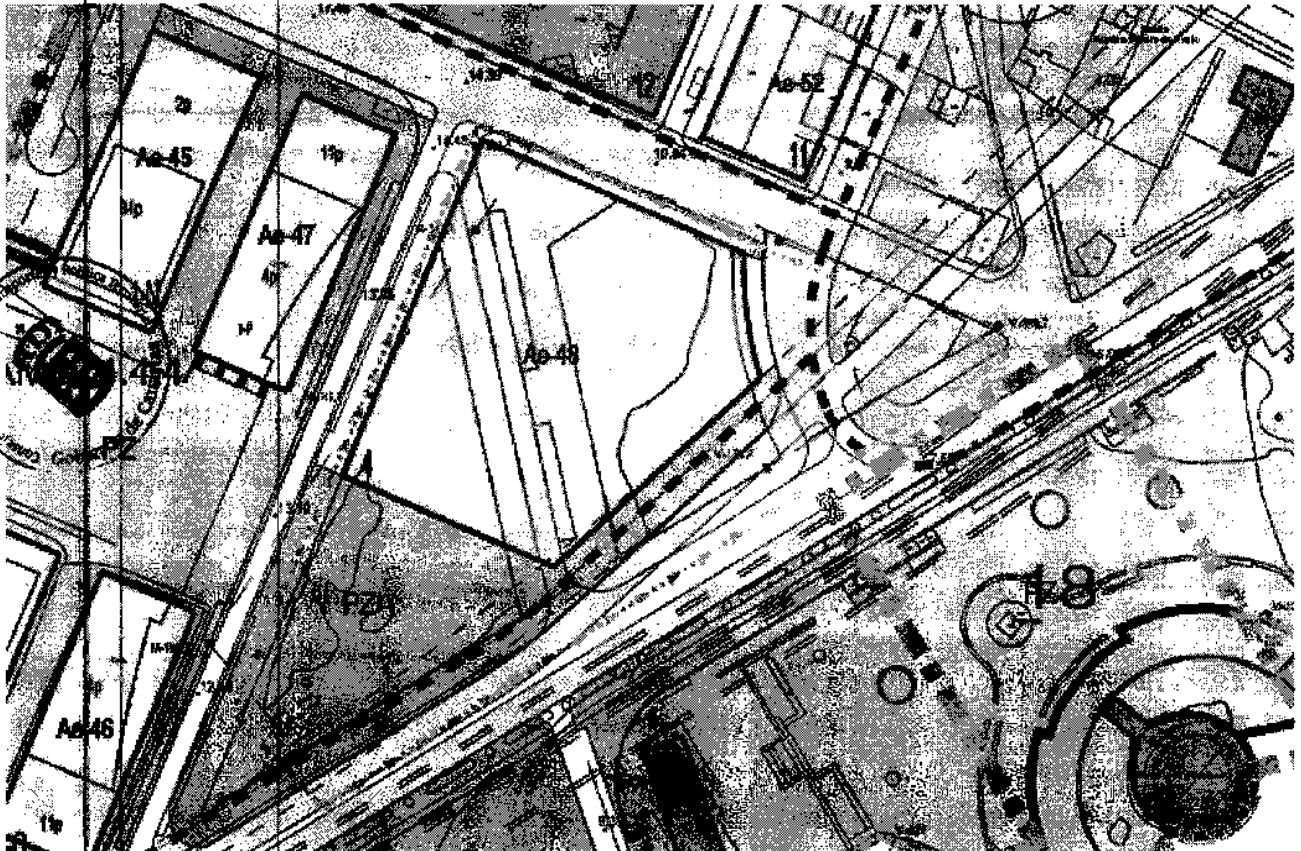
Se han detectado los siguientes errores materiales que deberán subsanarse con el fin de dotar de una mayor coherencia al documento:

- 2.1. En la página 5 de la Memoria de Ordenación, se utilizan las siglas PUEP para referirse al Plan Especial del Muelle de Enlace cuando corresponden al Plan de Utilización de Espacios Portuarios.
- 2.2. En la página 13 de la Memoria de Ordenación se detecta la existencia de un párrafo incompleto.
- 2.3. En la página 46 de la Memoria de Ordenación, al establecer la dotación de aparcamientos bajo rasante correspondiente al área funcional del Parque Marítimo, se mencionan 570 plazas cuando son 550 plazas según se indica en la ficha del área funcional.
- 2.4. En la página 47 de la Memoria de Ordenación se fija un total de 730 plazas de aparcamiento para el área del Parque Marítimo siendo realmente de 710 plazas, tal como consta en el cuadro de la página 48 de la Memoria de Ordenación.
- 2.5. En la página 48 de la Memoria de Ordenación, concretamente en el cuadro nº 4, correspondiente al número de plazas de aparcamiento en parcela el total de dicho cuadro indica m² debiendo modificarse por total de plazas de aparcamiento o similar.
- 2.6. En la página 48 de la Memoria de Ordenación, concretamente en el cuadro nº 4, correspondiente al número de plazas de aparcamiento en parcela, la correspondiente al área funcional de la Dársena del Norte prevé 6.098 plazas. Sin embargo, en la ficha se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, lo que deriva en 6.282 plazas frente a las 6.098 previstas, por lo que, además deberá modificarse el total de plazas previstas.

3. Observaciones de carácter técnico:

- 3.1 La ordenación del área funcional de Cabo Llanos que establece el PGO aprobado de forma definitiva y parcial en sesión de la COTMAC celebrada en fecha 30 de julio de 2013, y que difiere de la ordenación propuesta por el presente Plan Especial, se entenderá con carácter indicativo en los suelos que están dentro del ámbito del Plan Especial.

(04-AC-14-04-28.DOC)



(04-AC-14-04-28.DOC)

Ae-48	Nombre:	Abierta específica 48	Parcela 4 en AMB 4.4.4 Manzana Central 4 y 1
	Parcela mínima (m²):	8.240	
	Círculo inscribible mínimo (m):	No Procede	
	Ocupación máxima (%):	Plantas baja y 1ª: 60 Resto de plantas superiores: 24	
	Edificabilidad máxima (m²):	Oficina: 18.179 Terciario: 3.990 Total: 22.169	
	Altura máxima en plantas:	12	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m):	Libre.	
	Observaciones:	<ul style="list-style-type: none">•Será obligatoria la previa formulación de un Estudio de Detalle (Art. 4.4.9.-4 de las N.O.P.).•El Estudio de Detalle ordenará volumétricamente la edificabilidad mediante una ocupación máxima del 60% de la parcela en las dos primeras plantas y el resto con una ocupación máxima del 24% con la altura máxima de 12 plantas (10+2).•La ocupación máxima en planta será de 1.000 m², si se produce un solo volumen edificable según el Estudio de Detalle preceptivo, autorizándose un zócalo de dos plantas con un 60% de ocupación máxima. Sobre dicho zócalo, se ocuparán 2.000 m² (en dos unidades de 1.000 m²), si resultasen dos cuerpos edificables.•El espacio libre de la parcela será destinado a plaza pública, pudiéndose ocupar el subsuelo por aparcamientos u otros usos compatibles de carácter privado.	

3.2 Se da esta misma situación, entre otras, en la parcela que se ubica en La Alegría, frente al Real Club Náutico de Tenerife. Si bien las determinaciones de ordenación que da el PGO en el recinto portuario son de carácter indicativo, las discrepancias entre ambos documentos producen confusión.



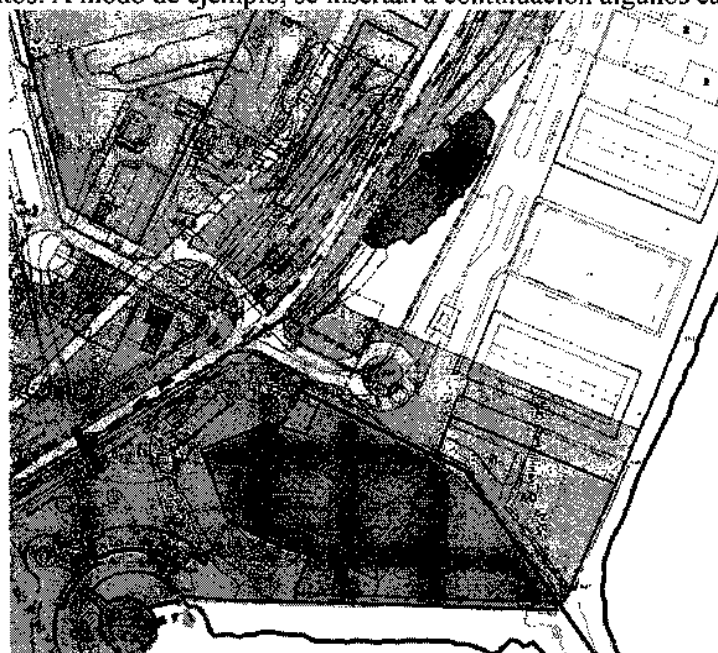
PGO: Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación (Tipologías)

Etiqueta	Condiciones Particulares	Ámbito de Aplicación
Co-24.1	Nombre: Edificación cerrada específica 24 plantas.1	Parcela específica en AMB 2.4.1 La Alegria-Tahodio
	Parcela mínima (m ²): La total de la parcela	
	Círculo inscribible mínimo (m): No Procede	
	Ocupación máxima: Art. 4.3.5	
	Edificabilidad máxima (m ²): 17.864	
	Altura máxima en plantas: 24	
	Retranqueo y separación mínima a linderos (m): Según se indica en el plano de Zonas de Edificación.	
Observaciones:		
<p>• Las alineaciones de la edificación representadas en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación son de disposición máxima, determinando un área de movimiento de la edificación.</p> <p>• Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para su desarrollo.</p> <p>• La distribución de los usos se podrá realizar de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planta baja y primera: oficina, comercial y hostelería. - Resto de plantas: oficina, salvo 6.000 m² como máximo que podrán ubicarse en cualquier parte de la torre pero con acceso diferenciado, tal y como establece la norma. <p>• Parte de la edificabilidad destinada al uso residencial, se utilizará para la reposición de los inquilinos de las viviendas existentes que tengan derecho a ello, en el caso de que las viviendas actuales fueran demolidas. En ese caso, el espacio libre de la parcela será de uso público.</p> <p>• En el caso de que las viviendas actuales no se demoliesen, se descontará en la torre dicha edificabilidad, y el uso de la misma será exclusivamente el de oficina, salvo en las plantas baja y primera, que podrán destinarse a comercial. En ese caso, el espacio libre de la parcela será de uso privado.</p>		

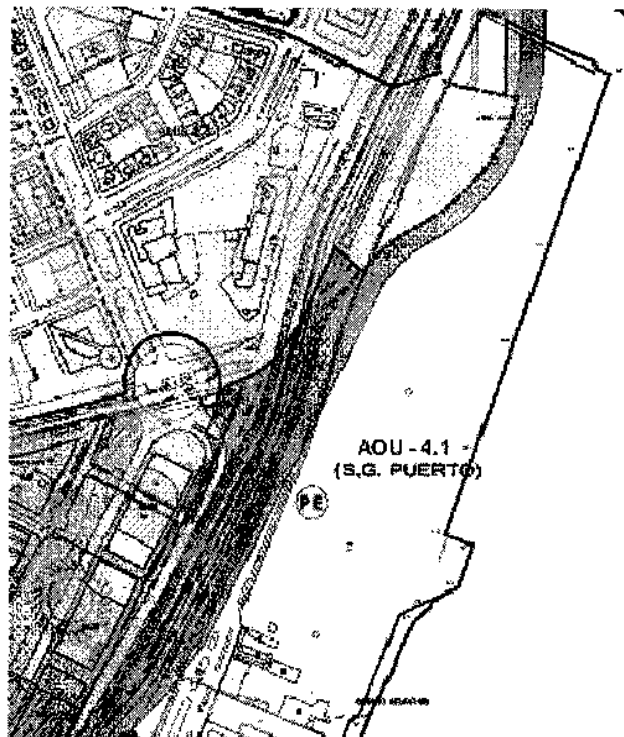
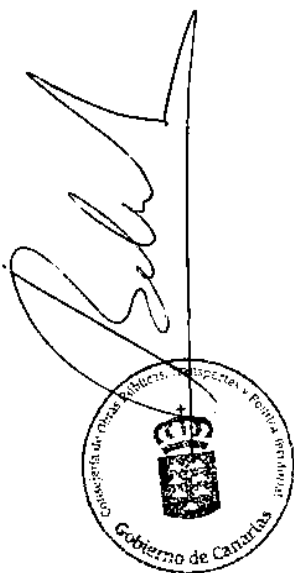
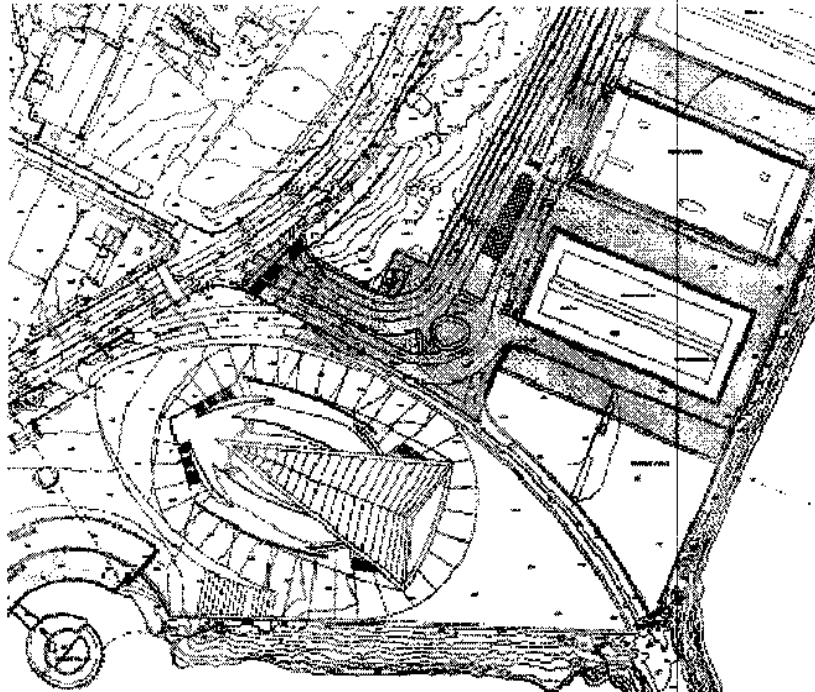
PGO: Normas de Ordenación Pormenorizada

NOTA: La Ley de Puertos prohíbe expresamente los usos residenciales en la zona portuaria, por lo que los usos planteados en el PGO no serían legales.

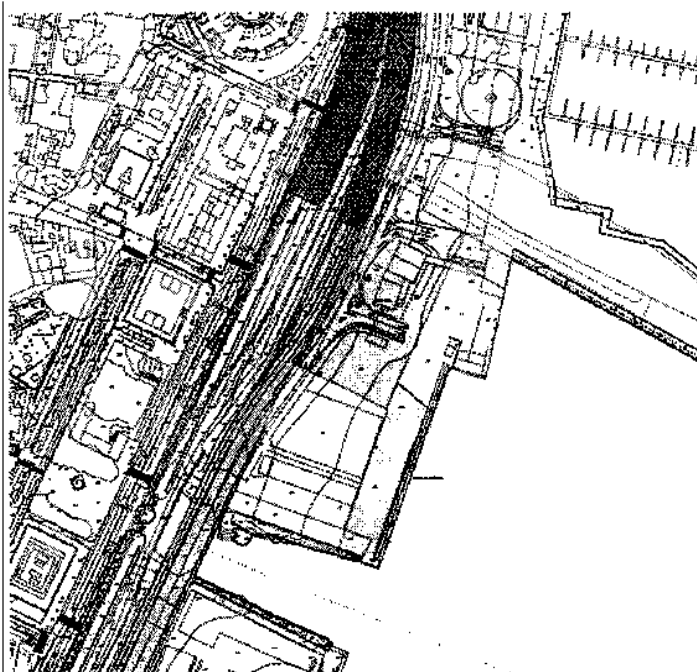
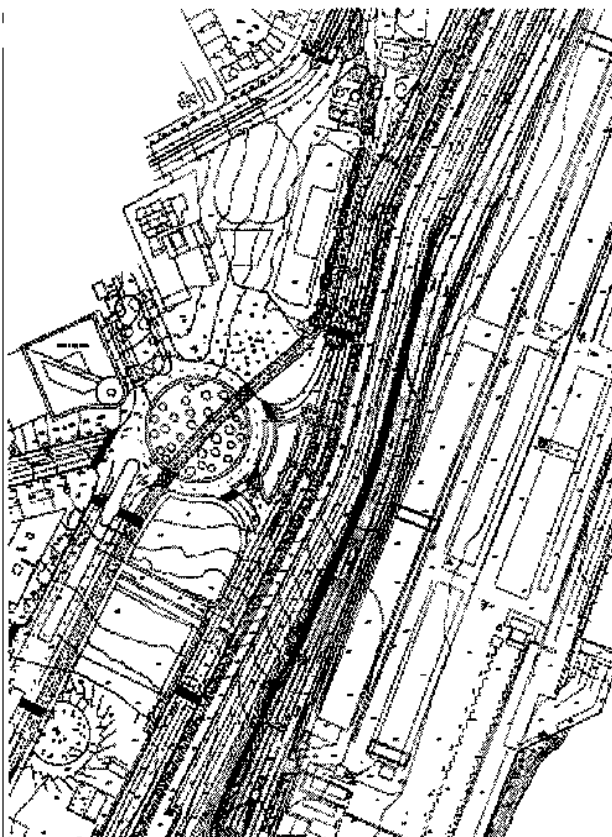
3.3 En este mismo sentido, se aprecian discrepancias en el borde de contacto del área de ordenación de ambos documentos. A modo de ejemplo, se insertan a continuación algunos casos:





La vía que da acceso al Puerto es diferente. Además, hay puntos de intersección que en el PGO son zonas verdes y en el PEP es viario (gris):



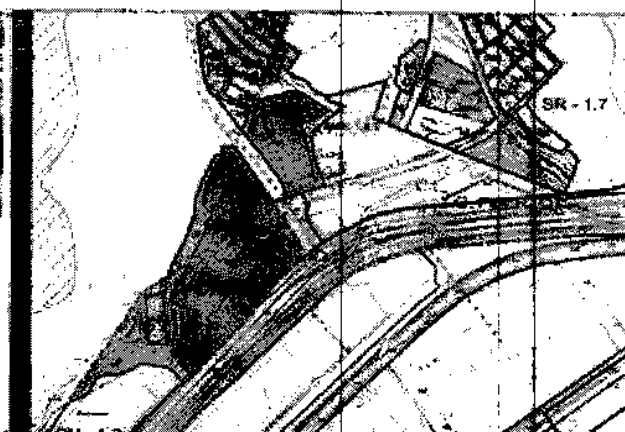
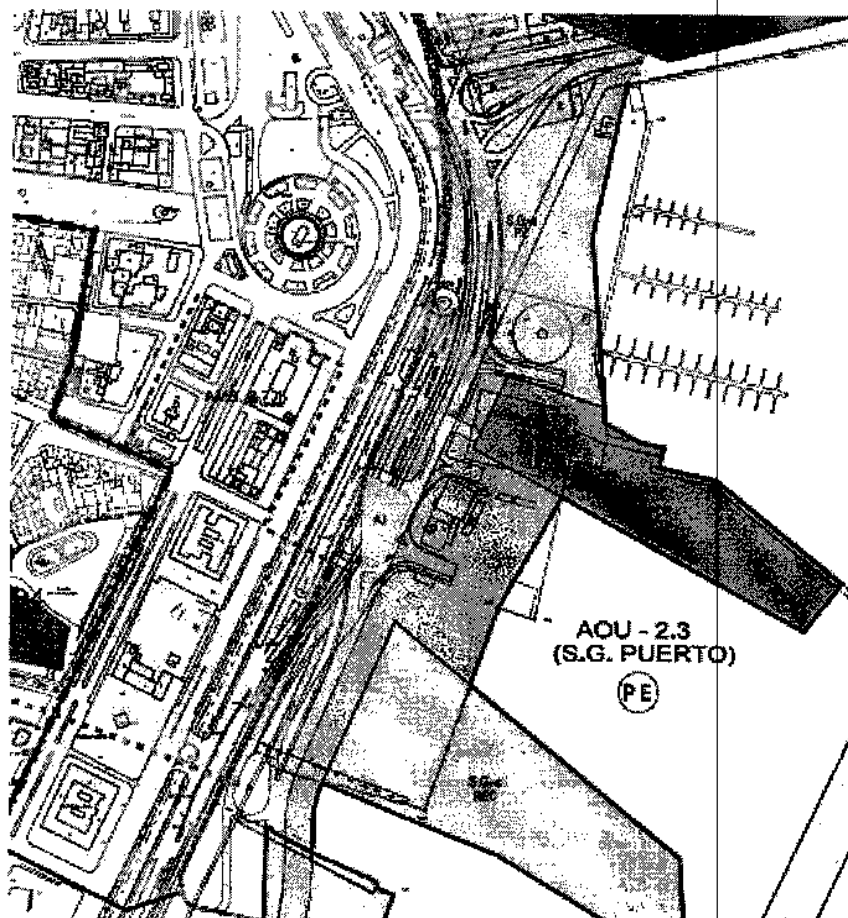
El borde de encuentro con el Puerto en el PGO es PZ y en el PEP es Sistema viario: Darsena Los Llanos



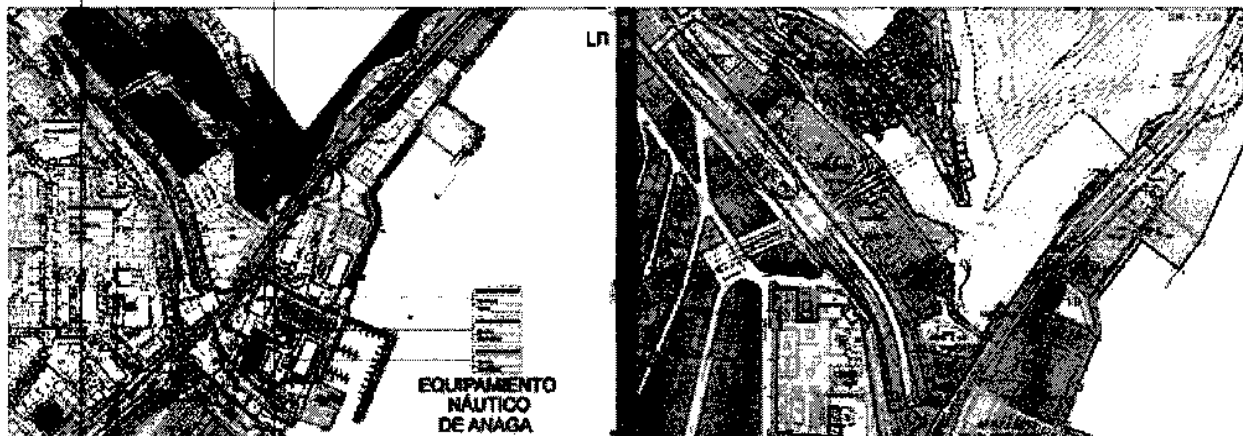
Muelle de Enlace

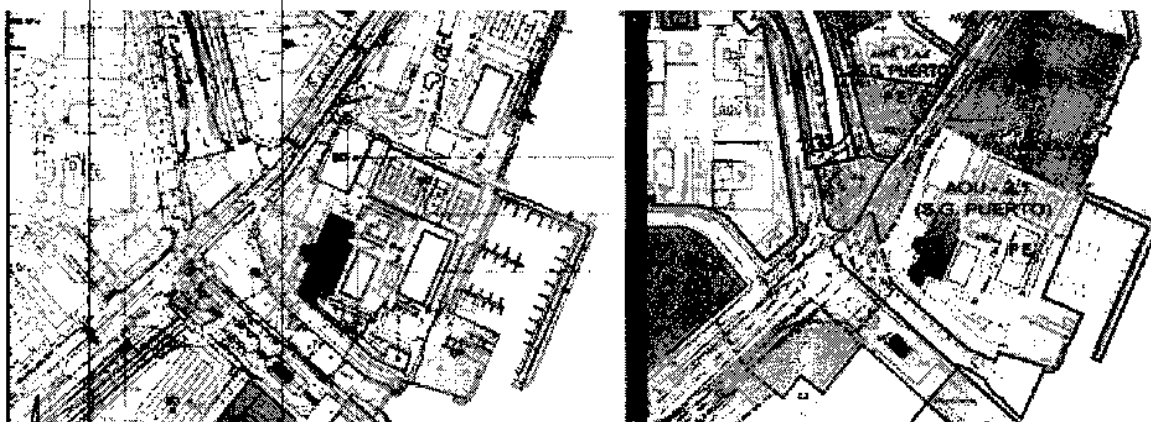
(04-AC-14-04-28.DOC)



Cueva Bermeja: Acceso viario y calificación de borde



Delimitación del espacio portuario (Paso Alto), Vía de Cornisa



Equipamiento Náutico de Anaga

3.4 Por otro lado, existe un recinto ordenado por el Plan Especial de Ordenación del Parque Marítimo (1995) que coincide, parcialmente, con terrenos objeto de ordenación por el Plan Especial del Puerto. La Modificación del Plan Especial del Parque Marítimo fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2013 (BOC nº 112 de 26/08/2013 y BOC nº 162 de 9/12/2013), el mismo día que se aprobó inicialmente el Plan Especial del Puerto. Sin embargo, la Disposición Derogatoria Segunda del PEP deroga expresamente el *Plan Especial del Parque Marítimo, en el ámbito del espacio portuario*, por lo que sería procedente aclarar esa contradicción.

3.5 La Disposición Adicional Primera del PEP tiene el siguiente contenido:

"PRIMERA. Plan Especial de Medidas vinculadas al Ciclo del Agua

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan Especial, la Autoridad Portuaria deberá formular y presentar a trámite el Plan Especial de Medidas vinculadas al ciclo del Agua de acuerdo a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular. En el mismo se analizarán y propondrán, entre otras, las actuaciones necesarias para resolver el drenaje territorial. Este Plan Especial deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas con carácter preceptivo.

(04-AC-14-04-28.DOC)

Por tanto, dicho documento, deberá atender a las infraestructuras asociadas a los bloques funcionales siguientes:

- *Drenaje Territorial*
- *Abastecimiento*
- *Saneamiento de aguas residuales*
- *Riego*

Se estima que la tramitación del *Plan Especial de Medidas vinculadas al Ciclo del Agua*, puesto que puede condicionar la ordenación final del recinto, debe ser previa a la aprobación del Plan Especial del Puerto.

3.6 En algunas fichas del PEP se regula la altura de la edificación condicionada a las rasantes de la Avenida de Anaga y de la Plataforma Portuaria (Edificio de terminal de pasajeros y actividades asociadas; uso náutico deportivo "La Marina del Atlántico"; Uso recreativo del Muelle de Enlace; Usos de hostelería y actividades asociadas al tráfico adyacente en dársena de Anaga). Sin embargo, en la documentación del PEP no se encuentra un plano en el que se establezcan las rasantes.

3.7 Se aplica la tipología *Mantenimiento de la Edificación* a la edificación del Parque Marítimo, al Auditorio y a la Cementera con la regulación Normativa que se establece en el art. 14.d):

"d) Mantenimiento de la edificación.

Se incluyen en esta zona determinadas parcelas que han culminado su proceso de edificación y son reconocidas como unidades completas en el Plan."

Sería procedente establecer alguna condición normativa para las intervenciones permitidas en estas edificaciones.

3.8 En el área funcional *Dársena Norte*, para la edificación industrial se establece:

- o *"En las parcelas con frente a la Autovía de San Andrés no se establecen retranqueos con respecto al talud de la misma."*

Se estima que esta determinación puede resultar contradictoria con las limitaciones legales de las servidumbres de la Autovía, aspecto que debe informar el servicio competente en la materia.

4. El Plan Territorial del Puerto pretende mantener, en el futuro, la salida actual mediante semáforos por el Auditorio. Esta solución difiere de la planteada por el PTESVAM de S/C de Tenerife, que propone la separación de los tránsitos de la ciudad y del puerto a través de la Vía Litoral propuesta por el PTESVAM, de manera que la actual intersección semaforizada desaparece. Temporalmente se puede mantener, hasta que se materialice la fase B y C de la Vía Litoral y mientras la fluidez del tráfico no se vea afectada.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife y al Cabildo Insular de Tenerife.

07 MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA Nº1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE EL ROSARIO. SECTOR SAN ISIDRO INDUSTRIAL SUSOL-C8. INFORME ART. 11 TRLOTENC AL DOCUMENTO Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. T.M. EL ROSARIO, EXPTE. 2011/1855

Expone el asunto técnico de la 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 previsto en el artículo 27.1.b) en relación con el 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, así como 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, **INFORMAR** en sentido **CONDICIONADO** el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de El Rosario en el Sector San Isidro Industrial SUSOI-C8 (EXP. 2011/1855), en los términos que se señalan a continuación:

4. Respecto al cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de 23 de diciembre de 2011, continúan sin subsanarse los siguientes aspectos:

- No se hace referencia a la presencia de especies consideradas en la normativa vigente, sobre especies protegidas.
- Desde el punto de vista formal del documento de referencia no se analiza el grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los usos propuestos.
- Debe ser estudiado el efecto que el incremento de la altura reguladora tenga en la percepción visual existente desde la autopista y las vías de incorporación que parten de la misma, y en consecuencia establecer las medidas oportunas.

5. Respecto a la propuesta de Memoria Ambiental:

- 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 **no subsanados**, expuestos en el apartado anterior, en relación con el contenido del Informe de Sostenibilidad, incluyendo las conclusiones en el apartado correspondiente a la *Previsión de impactos significativos* de la Propuesta de Memoria

(04-AC-14-04-28.DOC)

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.

SEGUNDO. De conformidad con lo previsto en el artículo 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 en 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** en sentido **DESFAVORABLE**, la Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de El Rosario en el Sector San Isidro Industrial SUSOI-C8 y en la UA-C6 El Chorrillo Industrial (EXP. 2011/1855), en los términos que se señalan a continuación:

2. Respecto a las repercusiones jurídicas:

- Se ha de subsanar el incumplido del artículo 10 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, ya que la publicación de anuncios en los Boletines Oficiales y diarios por los que se dio cuenta de la aprobación inicial no identificaba de forma clara y precisa su objeto y área territorial de ordenación.
- Ha de subsanarse, tal y como plantea el informe sobre el contenido ambiental, la ausencia de normas que favorezcan la integración paisajística de las nuevas edificaciones a las condiciones topográficas y ambientales del territorio y que eviten soluciones urbanísticas y edificatorias de notable impacto visual [Directriz 116.g) de la Ley 19/2003].

2. Respecto a las repercusiones técnicas:

2.1. Respecto al cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de 23 de diciembre de 2011, persisten las siguientes cuestiones que no se han subsanado por las cuestiones indicadas en el informe técnico y que se reproducen a continuación:

(A los efectos de una mejor comprensión de las cuestiones, en cada punto enumerado se indica, en cursiva y en tamaño de fuente inferior, las observaciones realizadas por la COTMAC en Acuerdo adoptado en fecha 23 de diciembre de 2011; y en formato de fuente normal, la consideración que realiza el presente acuerdo. Se respeta la numeración que trae causa del acuerdo de la COTMAC de 23 de diciembre de 2011 para una mejor comprensión; figurando dicha numeración, también, en cursiva).

1. *La tipología aislada se aplica a las manzanas de mayor fondo. En el Art. 5.8.1.2.III Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC2, se establece que esta tipología se localiza en manzanas de fondo reducido con parcelario a calle anterior y posterior a distintos niveles.*



(04-AC-14-04-28.DOC)

El fondo tipo establecido en la Planta Tipo de la Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC2, es de 40 m. Las manzanas que han cambiado de tipología tienen fondos de 50 m, 60 m, 70 m y 80 m respectivamente.

Se modifica la definición de la tipología industrial cerrada escalonada, estableciendo que su característica principal es el hecho de que la nave inferior de fachada a la calle inferior y la nave superior de fachada a la calle superior, supuestamente eliminando su localización en manzana de fondo reducido.

Si bien esta cuestión persiste en la Memoria del documento, más concretamente, en el apartado A) *Ajuste de la Altura Reguladora Máxima* del punto 6.2 *Contenidos de la Modificación*, en el apartado C) del citado punto, en el cual se presenta la redacción propuesta a los artículos de la normativa del PGO modificada, no se recoge tal cuestión. El nuevo redactado del apartado III. *Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC-2* del art. 5.8.1. *Definición y Generalidades* no altera la citada cuestión.

2. *Se permite en planta baja encajar el forjado hacia abajo hasta 2 m desde la rasante de la acera de la calle inferior. En el Art. 5.8.4, punto 13, para todas las tipologías el nivel máximo de la planta baja de la edificación por debajo de la acera es de 1 m.*

La propuesta de redacción del art. 5.8.4. *Regulación de la Altura de la Edificación* en su apartado 13 es la siguiente: *"El nivel máximo de la Planta Baja de la edificación por debajo de la acera, respecto de la rasante inferior de esta en el frente de parcela, no podrá superara los 2,00 m. de altura. Podrá ajustarse el forjado intermedio entre naves, si bien dentro de la altura reguladora máxima establecida para la nave superior"*.

Cabe añadir que según consta en la Memoria del documento, más concretamente, en el apartado A) *Ajuste de la Altura Reguladora Máxima* del punto 6.2 *Contenidos de la Modificación* y en el apartado C) del citado punto, las modificaciones de la normativa sólo afectarán a la tipología IC-2; sin embargo, tal y como se presenta este apartado, se generaliza a la regulación de toda la Edificación Industrial.

En el Art. 5.8.4, apartado 3, se establece la forma de medir la altura y se aplica a las tres tipologías industriales. *(La altura reguladora máxima ARM, se medirá desde la rasante de la acera en el punto de medición de la altura, a la parte superior de la cubierta plana o inclinada (incluidos petos de cubierta y cumbreras). El punto de medición se situará en la vertical trazada en el centro de la fachada para desarrollos de ésta inferiores a 15 m. Para parcelas con frentes mayores de 15 m, se permite medir la altura reguladora, igualmente sobre la rasante de la acera, por tramos mayores de 9 m y en la vertical trazada en el centro de cada tramo). Con la nueva propuesta puede existir hasta 6 m de salto entre naves.*

No se ha encontrado ninguna alteración a este respecto en los artículos que se presentan como modificados en la presente propuesta.

A su vez, se propone una nueva redacción del art. 5.8.4, apartado 3, que está modificando el punto de medición de la altura a la parte inferior de la cubierta plana o inclinada, cuestión que se generaliza a la regulación de toda la Edificación Industrial en contra de lo que se recoge en la Memoria donde se establece que las modificaciones de la normativa sólo afectarán a la tipología IC-2.

(04-AC-14-04-28.DOC)

Con respecto al parámetro de altura, en el presente documento se presenta en el apartado B) *Justificación Técnica de la altura libre de la Nave Industrial* del punto 6.1 *Objeto, Necesidad y Justificación de la Modificación* una argumentación desarrollando la citada cuestión. Se considera necesaria la valoración de esta cuestión por parte de las Administraciones especializadas en la materia.

Como cuestión formal, se deben presentar los gráficos del citado apartado a una escala que los haga legibles.

2. *Se introduce con carácter indicativo el parcelario, así como un peatonal privado de acceso en la manzana 7 del Polígono 1 y la manzana 10 del Polígono 2, de 10 m de ancho. El Art. 5.8.2.2 establece que en el Polígono de San Isidro el parcelario que figura en los planos de ordenación detallados será vinculante.*

La propuesta de redacción del art. 5.8.2 *Condiciones de Parcela*, apartado 2, generaliza a todos los polígonos industriales del municipio la regulación que establece que el parcelario que figura en los planos de Ordenación Detallada es indicativo, en contra del propio objetivo del presente documento que afecta exclusivamente al Sector San Isidro Industrial SUSOI-C8 y al Ámbito UA-C6 El Chorrillo Industrial.

7. *Las secciones de Características de Edificación Industrial Cerrada IA* y las de Edificación Industrial Cerrada IC2 propuestas sustituyen a las actuales del PGO en todo el municipio y no sólo en el Polígono de San Isidro. Abarca también al Polígono La Campana, El Chorrillo y La Cañada, sin haberse estudiado sus consecuencias e impactos.*

En la presente propuesta se modifica exclusivamente la tipología Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC-2 que afecta al Sector San Isidro Industrial SUSOI-C8, así como al Ámbito de la UA-C6 El Chorrillo Industrial. En la parte ambiental de este informe se trata la presente cuestión.

Como ya se ha mencionado, la Memoria establece que las modificaciones de la normativa sólo afectarán a la tipología IC-2 por lo tanto en el plano O.11 y en el plano O.12 se deberían eliminar las secciones características del tipo IA* que pueden prestar a confusión.

8. *No hay aumento de edificabilidad, pero hay un gran aumento de volumetría y altura.*

Se reitera la presente consideración.

10. *En el informe de sostenibilidad se mantiene el retranqueo de las manzanas del polígono y se recogen las vías interiores, por lo que hay discrepancias entre este documento y el de ordenación.*

Se reitera la presente consideración.

12. *En caso de aprobación de esta propuesta, al ser un Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, se habrán de modificar en el Anexo del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado San Isidro Industrial SUSOI-C8, del PGO de El Rosario todos los puntos que difieran de dicha propuesta.*

Se modifican ciertos datos de las fichas y cuadros numéricos en base a una banda de sistema general viario al sureste del sector, grafiada en planos, que en esta propuesta se incorpora o se reconoce. Esta cuestión supone una alteración que no se encuentra en el objeto de la Modificación presentada, se debe justificar e incorporar como un objeto más de ésta para proceder a su valoración.

Los planos de ordenación O.2, O.3, O.4... se deben rectificar ya que el grafismo empleado modificaría la delimitación del sector al sureste y se desplaza en el ancho del sistema general viario que está incluido en el sector.

En la ficha se está modificando la superficie del sector, el índice de edificabilidad del sector... A este respecto, se entiende que el sistema general está incluido en el sector con lo que su superficie no debe cambiar; el índice de edificabilidad del sector tampoco cambia ya que estando incluido el SG esa superficie genera aprovechamiento al ser propiedad privada en este momento, según consta en el plano I.8 *Estructura de la Propiedad*.

Como aclaración, las cuestiones anteriormente tratadas en este punto son extensivas a toda la documentación de la presente Modificación.

Se incluye en la documentación presentada el Anexo completo; se considera que en esta fase se deben presentar únicamente las páginas afectadas por la presente Modificación, no debiendo incluirse las restantes en el presente documento, en todo caso se procederá a la inclusión de un documento único refundido en el supuesto de aprobación definitiva de la propuesta.

14. Aunque la modificación dice afectar al Sector San Isidro Industrial SUSOI-C8, la modificación de los Arts. 5.8.2 y 5.8.4, sería de aplicación a todo el Suelo Industrial del Municipio de El Rosario, sin que tal incidencia haya salido a información pública.

La Modificación se debe ceñir a cuestiones que afecten a la tipología Edificación Industrial Cerrada Escalonada IC-2, al Sector San Isidro Industrial SUSOI-C8 y al Ámbito de la UA-C6 El Chorrillo Industrial; cualquier alteración fuera de éstos debe eliminarse.

15. Se deberá tener en cuenta la Directriz 116.g) del Paisaje, debido a la considerable altura que pueden llegar a tener las dos naves superpuestas (hasta más de 25 m de altura).

Se reitera la presente observación. En la parte ambiental de este informe se trata la presente cuestión.

16. Se deberán reestudiar los coeficientes de homogeneización aplicable a esta nueva tipología edificatoria, dado que el incremento de la altura daría a este sector casi el doble de volumen en relación con los otros sectores.

Se reitera la presente consideración.

2.2. Otras consideraciones técnicas que han de ser subsanadas:

2.2.1. Sin perjuicio de los planos contenidos en el documento, en coherencia con el PGO vigente, los planos y documentación que se modifican, deberían presentarse con la

(04-AC-14-04-28.DOC)

misma escala y formato que los originales.

2.2.2. Toda la documentación del PGO vigente que se vea alterada por la presente Modificación se debe presentar con las pertinentes correcciones; aparte de las ya apuntadas se detectan al menos: las fichas, cuadros... del volumen 9.a) Suelo Urbanizable y las fichas, cuadros... del volumen 9.c) Suelo Urbano II; las páginas 166 y 167 de la Normativa Pormenorizada.

2.2.3. Se detectan errores de edición en los planos presentados ya que no se encuentran a la escala señalada en la carátula.

2.2.4. La portada de los volúmenes que conforman el documento hacen referencia a la Aprobación Provisional como fase de tramitación erróneamente.

2.2.5. En el plano O.4 para el Sector San Isidro se grafian unas líneas discontinuas en los frentes a las calles inferiores de las parcelas cuyo significado debe estar claramente definido en leyenda. Si esta línea representa el retranqueo de la planta superior de las edificaciones industriales, en coherencia con la normativa:

a) La manzana 22, al sur, tiene trazada una línea de retranqueo que no es paralela al frente de fachada de la calle inferior. A su vez el volumen tanto de las plantas inferiores como de las superiores no está correctamente representado.

b) En la manzana 7 se refleja una vía interior privada, que en el caso de mantenerse, al igual que en la manzana 10, debe tener representada la línea de retranqueo en las parcelas superiores.

c) Se debería grafiar el retranqueo de las parcelas del borde del Bco. del Chorrillo hacia Radazul.

d) Se debe representar la citada línea para el Ámbito de la UA-C6 El Chorrillo Industrial.

2.2.6. Se modifica la superficie del Ámbito de la UA-C6 El Chorrillo Industrial, el índice de edificabilidad y la superficie del viario sin presentarse justificación alguna al respecto.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de El Rosario y al Cabildo Insular de Tenerife.



08 REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GRANADILLA EN EL SECTOR SP1.01 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL. INFORME ART. 11 TRLOTENC. T.M. GRANADILLA DE ABONA. EXPTE. 2013/3376

Expone el asunto Luis Maestro. Dirección General de Ordenación del Territorio.

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

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 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 en 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** en sentido **CONDICIONADO** el trámite de consulta de la **Revisión Parcial del Plan General de Granadilla de Abona en el Sector SP1.01 del Polígono Industrial de Granadilla (EXP. 20133376)**, cuyo contenido es el siguiente:

A.- cuestiones derivadas del informe emitido por el servicio técnico de planeamiento urbanístico occidental de la dirección general de ordenación del territorio de 19 de marzo de 2014

1. En el apartado 1.20 del punto 6 Propuesta de Ordenación se recoge que las Dotaciones y el Equipamiento Social-Comercial se agrupan alrededor de una plaza. Con respecto a este apartado se debe eliminar la referencia al uso comercial para el equipamiento y, por otro lado, la afirmación de su ubicación alrededor de una plaza no se corresponde con el resto del documento donde la citada parcela se califica como Espacio Libre Público-Área Ajardinada, debiéndose subsanar la incoherencia, la revisión puede optar por una de las categorías establecidas para los espacios libres públicos recogidas en el art. 5.7.4 del PGO.

2. Las parcelas 90 y 92, que parecen acoger exclusivamente molinos, son grafiadas en el plano O2 Zonificación como Infraestructuras Eólicas-Instalaciones de Producción Industrial mientras en los Cuadros de Características de las Parcelas se le asigna el tipo de edificación Infraestructuras, el cual no está desarrollado individualmente en el capítulo 4 Normas Particulares de cada Zona.

3. En cuanto al aprovechamiento urbanístico:

- a) Las parcelas de Equipamiento deportivo generan aprovechamiento lucrativo y así se debe recoger en la documentación, fundamentalmente en los cuadros donde se debe reflejar el aprovechamiento urbanístico de las mismas.
- b) El coeficiente de ponderación de tipo empleado en los Cuadros de Características de las Parcelas para todas las parcelas del Parque de Actividad I, donde la edificabilidad es superior a 1'00

(04-AC-14-04-28.DOC)

m²/m², difiere del que establece el PGO para este tipo de edificación, Nave Industrial, por lo que según el art. 4.3.4 del PGO el citado coeficiente debería tener un valor de 1'00 frente al 1'50 empleado en el presente documento.

- c) Para las parcelas del tipo Instalaciones de Producción Industrial-Infraestructuras Eólicas cuyos coeficientes de edificabilidad no son homogéneos: van de 0'28 m²/m² hasta 0'49 m²/m², se debe justificar la asignación del coeficiente de tipología ya que el PGO establece unos valores para Industrial con edificabilidad superior a 0'50 m²/m².
- d) Se debe justificar el coeficiente de ponderación de uso empleado en las parcelas de equipamiento deportivo público (1'00) ya que el PGO sólo contempla el de las parcelas de equipamiento privado fijado en 0'50.
- e) El coeficiente de ponderación de tipo de la parcela de equipamiento privado (2'00) se debe justificar en base a los contemplados en el PGO.

4. En los Cuadros de Características de las Parcelas se fija para las parcelas Instalaciones de Producción Industrial-Infraestructuras Eólicas:

- a) Los coeficientes de edificabilidad no son homogéneos: van de 0'28 m²/m² hasta 0'49 m²/m², frente al general que es de 0'70 m²/m².
- b) La ocupación no se corresponde con la edificabilidad y la altura (2 plantas) en las parcelas 33 (257 m²s, 614 m²c) y 49 (183 m²s, 485 m²c).
- c) Para todas estas parcelas se deben distinguir las características de la edificación y por otro lado la de los molinos.
- d) En el marco del PGO estas instalaciones no se ubican dentro del uso industrial sino dentro del uso infraestructuras.
- e) El coeficiente de ponderación de tipo empleado no responde a ninguno de los del PGO ya que en éste se contempla la tipología Industrial con una edificabilidad mayor de 0'50 m²/m² (coeficiente ponderación 1'50) y no por debajo.

5. Se debe recoger en el plano parcelario y el correspondiente cuadro las características de los espacios libres, al menos el tipo de espacio y su superficie para cada una de las diferentes parcelas con este destino.

6. Según el art. 1.2.3 del PGO "En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes", cuestión que no se ha encontrado en el presente documento. A colación de esta cuestión, la directriz 102.8 de las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) establece que el planeamiento de desarrollo debe resolver satisfactoriamente la integración de los nuevos espacios urbanos en los sistemas de transporte colectivo.

7. A su vez, respecto al viario:

a) Se detecta que las secciones: Aparcamiento Vía C, Aparcamiento Vía J y Aparcamiento Vía LL incumplen el ancho de aceras según la normativa de accesibilidad ya que, tal y como se encuentra grafiado en el plano O1 Red Viaria y tal y como se dispone en el apartado 4.9 del punto 6 de la Memoria, se proyectan alcorques para plantación de árboles en las aceras a ambos lados de las vías; en las secciones mencionadas se establecen aceras de 2 metros de ancho, según el art. 5.2.b) de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, las aceras para un itinerario peatonal accesible deben tener en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1'80 m, por otro lado el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación dispone en la norma U.1.2.1. Aceras "*La banda externa podrá tener la anchura que permita la vía de la que forma parte, contando con un mínimo de 0,50 m. En esta banda están situados los elementos verticales de iluminación y señalización, mobiliario urbano y jardinería y arbolado*", es decir a la banda libre se le debe añadir como mínimo la citada banda para elementos de jardinería, mobiliario, etc. A colación de esta cuestión, en cuanto a las pendientes de las vías se detectan la vía L y la K con pendientes del 7'80% y 7'32% respectivamente.

Se deben coordinar las dimensiones de las secciones de las vías con la representación en planta de las vías, ya que en el presente documento las secciones: aparcamiento vía J, vía C y vía LL, no coinciden con las dimensiones de la sección tipo de vías; las aceras de los extremos de las primeras tienen 2'00 m de ancho, mientras en la sección tipo el ancho de las aceras coincidentes es de 2'75 m.

8. En cuanto a las plazas de aparcamiento:

a) El art. 1.2.5.2 del PGO establece un estándar global de 1 plaza por cada 75 m²c del conjunto de aparcamientos en el interior de parcelas y en la red viaria; según el Cuadro Resumen de Características este estándar se cumpliría exactamente aunque, se debe aclarar si en este cómputo

(04-AC-14-04-28.DOC)

se ha tenido en cuenta un cálculo aproximado de las plazas de aparcamiento grafiadas en la red viaria que, de hecho, desaparecerán en los accesos para vehículos a las diferentes parcelas.

b) En los Cuadros de Características de las Parcelas se fija el número de plazas de aparcamiento por parcela que en el caso de las Instalaciones de Producción Industrial responde a un ratio que fluctúa alrededor de una plaza por cada 100 m²c, en cambio para las parcelas 1 a 26, Naves Industriales, las plazas fijadas no tienen como referencia un ratio sino que se fijan 4 plazas de aparcamiento para todas ellas resultando que la parcela 20 de menor edificabilidad con 1.648 m²c resultaría tener una plaza por cada 412 m²c frente a la parcela 14 de mayor edificabilidad con 2.116 m²c la cual resultaría tener una plaza por cada 529 m²c. Se estima que las plazas de aparcamiento deben tener una correlación con los metros cuadrados edificables y que el ratio empleado es bajo tanto por la práctica general en otros planes como comparativamente con respecto al resto de parcelas del sector cuyos usos en gran parte pueden ser similares.

c) A colación del punto anterior, se detecta que al menos la parcela 48 para Instalaciones de Producción Industrial con una edificabilidad de 5.356 m²c se le fija un número de plazas de aparcamiento de 73 que se aleja mucho del ratio de referencia de una plaza por cada 100 m²c.

d) La parcela 89 Dotaciones no tiene fijada un número de plazas de aparcamiento mínimo.

9. En cuanto a las redes, infraestructuras:

a) No se ha desarrollado la red de riego ni planimétricamente ni en el punto 7, Infraestructuras y Servicios, de la Memoria.

b) Se debe incluir la red de distribución de gas en atención a la directriz 38.3 de las DOG.

c) Respecto a la gestión de residuos en el apartado 11.3 del punto 7 de la Memoria se establece que se han destinado las parcelas 72 y 73 para localizar en ellas posibles infraestructuras privadas de Gestión de Residuos si bien esta cuestión se recoge en el art. 75 pero no se refleja en los planos.

d) En aplicación de la directriz 42.3 de las DOG se deben prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos.

10. El Decreto 32/2013 en el cual se dispone la suspensión del Plan General de Ordenación de Granadilla de Abona para el sector SP1-01.01 establece en el art. 3 que se debe proceder a la alteración del PGO con el fin de incorporar a éste las normas sustantivas transitorias. A este respecto, se debe justificar de qué manera se ha procedido a tal cuestión ya que se ha detectado en el

caso de la determinaciones urbanísticas del Decreto 32/2013 que éstas no se recogen en el cuerpo normativo de la revisión y por otro lado que en el apartado 1 del punto 4.2 Criterios de Ordenación de la Memoria de la revisión se dispone *“Las plataformas que resulten de los desmontes no deberán tener una pendiente superior al 3%, en el sentido perpendicular al Corredor Central, y la accesibilidad de las parcelas y el tratamiento de los bordes con el viario existente constituirán los puntos de partida”* cuando en las citada normas sustantivas transitorias para la segunda plataforma se establece una pendiente media del 3’3%, para la tercera plataforma uno de los planos una pendiente máxima del 4’2% y para la cuarta plataforma la máxima pendiente de la explanación es del 4’3%.

11. Respecto al Estudio Económico-Financiero se realizan una serie de observaciones estrictamente formales entendiendo, los técnicos que suscriben, que éste es el alcance al que pueden llegar éstas dentro de su marco competencial:

- a) En el apartado 2.2.1 y 3.1.2 se deben incluir las redes de distribución de gas y contraincendios.
- b) En el apartado 2.2.1 y 3.2.1 se deben incluir las partidas derivadas de la ejecución de la plaza contigua a la Dotación y al Equipamiento Social-Comercial.

12. En cuanto al Plan de Etapas:

- a) Las etapas II y III no se vinculan ni a la etapa I ni a la aprobación del documento urbanístico.
- b) Se debe justificar la coherencia del Plan de Etapas, a este respecto cabe señalar que en la última etapa, III, se encuentran ubicados todos los equipamientos y dotaciones del sector no habilitándose éstos gradualmente en las diferentes etapas fijadas.

Se apuntan cuestiones de índole gráfico, de formato del documento:

En el plano O 3 Parcelario. Alineaciones y Retranqueos, en aras de una mayor claridad, se debería grafiar y especificar en la leyenda la línea de alineación y la línea de edificación (retranqueos) empleadas en el plano.

- b) A colación del punto anterior y en coherencia con el resto del documento, faltaría por grafiar la línea de edificación (retranqueos) en las parcelas 84 y 96 de equipamiento deportivo.
- c) Se deben presentar los planos del PGO afectados por la presente revisión con el mismo formato y escala que los originales, al menos se detectan los planos de clasificación y categorización del suelo.

(04-AC-14-04-28.DOC)

B.- cuestiones derivadas del informe emitido por el servicio jurídico de planeamiento urbanístico occidental de la dirección general de ordenación del territorio de 11 de abril de 2014.

1. El documento denominado Ordenanzas de la Revisión Parcial debe denominarse Normativa de la Revisión Parcial, por imperativo del artículo 40 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 que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y que éstas se aprobarán de acuerdo con la legislación de régimen local. En consecuencia, con carácter previo a la aprobación definitiva, deberán discriminarse y desaparecer del cuerpo normativo aquellas determinaciones que sean estrictamente cuestiones de Ordenanza, que deberán aprobarse por el Ayuntamiento de Granadilla de forma separada.
2. Las referencias genéricas al Reglamento de Planeamiento habrán de circunscribirse a aquellos aspectos que sustituyan o complementen a las disposiciones contenidas 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, ya que dicho Reglamento se aplica de forma subsidiaria en todo aquello no previsto en la legislación urbanística que opera en Canarias (véase, entre otras, la referencia contenida en el artículo 26 respecto a la redacción de Estudios de Detalle, que deberá cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 38 del TRLOTENC.).
3. El Plan de Etapas previsto en el documento deberá ajustarse a los plazos establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, o en todo caso, dadas las dimensiones del Sector y su carácter público, justificar expresamente los motivos por los que se haya de ejecutar en unos plazos superiores a los máximos previstos en dicho precepto, tal y como prevé el apartado 1 del artículo mencionado.

SEGUNDO.- En otro orden de cosas, el documento de Revisión Parcial 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:

- 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.

- 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.

En caso de 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.

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.

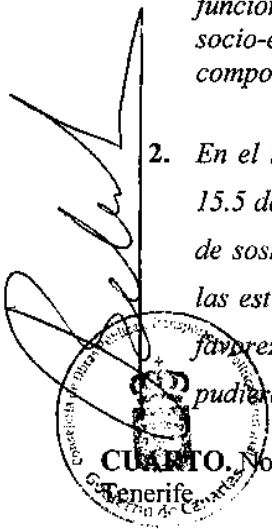
TERCERO.- Igualmente, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, referente a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental, que establece que:

1. *De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir*

(04-AC-14-04-28.DOC)

un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

- 
2. *En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica*

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

09 REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA EN EL ÁMBITO DE LA BORUGA Y SAN BARTOLOMÉ. INFORME ART. 11 TRLOTENC AL DOCUMENTO Y AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL T.M. LA OROTAVA. EXPTE. 2012/1891

Expone el asunto Juan Diego Hernández. Jefe de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Urbanístico Occidental. 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 previsto en el artículo 27.1.a) en relación con el 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, así como 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, **INFORMAR** en sentido favorable el **Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión Parcial del PGO de La Orotava en los ámbitos de La Boruga y San Bartolomé (EXP. 2012/1891), CONDICIONADO** a que se subsanen las siguientes observaciones:

1. Aunque se definen y describen las Unidades Ambientales Homogéneas, no se analiza, tal y como exige el documento de referencia la *dinámica de transformación del territorio y diagnóstico de potencialidad, con referencia a la calidad para la conservación, valor cultural y capacidad de uso*

(04-AC-14-04-28.DOC)

de cada unidad ambiental definida.

2. No se identifican las determinaciones de la Revisión Parcial susceptibles de generar impactos. Se hace una valoración de impactos que valora de forma global la Revisión Parcial y agrupa los efectos ambientales previsibles en la fase de obras y en la fase operativa. Es importante dejar claro (así lo exige el Documento de Referencia) cuáles son las determinaciones que se proponen en la Revisión Parcial potencialmente generadoras de impactos.
3. Tampoco se analiza el grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos.
4. En la evaluación de impactos se señala que los niveles de ruido en el *periodo diurno, tarde y noche*, en una parte de la parcela destinada a uso sanitario superan los objetivos de calidad acústica y que necesariamente se deben establecer las medidas correctoras oportunas. Se entiende que este aspecto no queda resuelto en la propuesta de medidas correctoras del apartado 8.1.

SEGUNDO. De conformidad con lo previsto en el artículo 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 en 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** en sentido favorable, la Revisión Parcial del PGO de La Orotava en los ámbitos de La Boruga y San Bartolomé (EXP. 2042/1891), en su fase de Avance, **CONDICIONADO** a que se subsane lo siguiente:

1. Que se tengan en cuenta las consideraciones de los informes sectoriales del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y de la Dirección General de Transportes de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, de fecha 3 y 14 de diciembre de 2012, respectivamente.

2. En relación al Estudio Económico Financiero:

En virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de Canarias en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2009, debe constar en el Estudio Económico-Financiero que las actuaciones a realizar no generan derechos indemnizatorios y para el caso de que sí se generen, debe constar qué administración debe asumir la responsabilidad.

2. Errores materiales:

Se han detectado los siguientes errores materiales que deberán subsanarse con el fin de dotar de una mayor coherencia al documento:

3.1. La fecha de los planos debe ser del año 2012, puesto que la que consta en algunos planos es de marzo de 2011, anterior a la elaboración de la Revisión.

3.2. La leyenda del Plano OP-5, se refiere a elementos de patrimonio catalogados y a catalogar, sin que conste la existencia de elementos a catalogar.

3.3. El artículo 2 de las Normas Urbanísticas, referente al objeto de la Revisión, está incompleto puesto que no menciona el error material del Plan General ni el ajuste del uso de determinadas parcelas.

3.4. El artículo 4 de las Normas Urbanísticas, referente a la documentación, incluye fichas a introducir en el Catálogo de Protección Municipal, sin que se cite tal circunstancia en la Memoria y sin que conste la existencia de tales fichas.

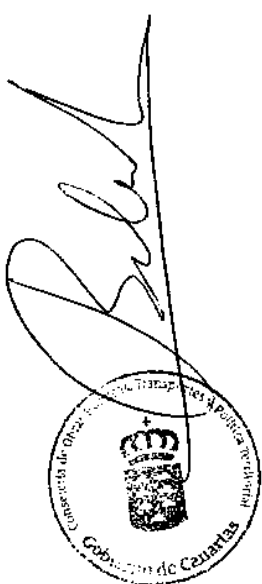
3.5. En las páginas 16, 48 y 69 del documento, erróneamente se habla de Revisión Puntual.

2. Consideraciones técnicas:

4.1. Se debe presentar la información del planeamiento urbanístico vigente tanto gráfica como escrita, fundamentalmente en lo que al Plan Parcial se refiere, como punto de partida para la valoración de la propuesta presentada.

4.2. Uno de los objetivos principales de la Revisión Parcial es establecer la ordenación en el entorno del BIC El Camino del Ciprés, respecto a éste se establece una línea de protección del BIC (Plano OP.5) que conforma una banda de la cual se desconoce su regulación normativa.

4.3. Otro de los objetivos de la Revisión Parcial, según se expone en el documento, es reordenar el sistema viario; con respecto a esta cuestión se observa lo siguiente:

- 
- a) Se realiza una mención a un informe del Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife, en el cual se plantea que la conexión prevista en el planeamiento en vigor entre la calle O y el ramal de enlace de la Autopista TF-5 debe ser eliminada, lo que exige la adaptación de la ordenación contenida en el planeamiento vigente. Se desconoce el citado informe, y no se aporta en la documentación y, por otro lado, no se tiene conocimiento de qué planeamiento vigente ampara la citada rotonda; en los planos del PGO aportados no se encuentra la misma.
 - b) Se alude a la incorporación de las conclusiones del informe emitido por la Policía Local de fecha 18 de enero de 2012 sobre la ordenación del tráfico en los sectores La Boruga y San Bartolomé; en el citado informe se entiende necesario que la parte del Camino de San Bartolomé desde la vía de servicio de la TF-5 hasta la calle O sea de doble sentido. Esta conclusión puede derivar en un replanteamiento de ese tramo de vía si bien, en la Revisión, se extiende su ámbito hasta el cruce con la calle M1, al norte.
 - c) Respecto al tramo de vía del Camino de San Bartolomé que se incluye

dentro del sector debe estar ordenado en su totalidad, recogiendo todos los servicios y cumpliendo la normativa de Accesibilidad que le resulte de aplicación.

4.4. A su vez se plantea entre los objetivos de la Revisión Parcial corregir un error material del PGO vigente en la delimitación del Sistema General (SGSA) con la vía de servicio de la TF-5; no se encuentra en el documento presentado el citado error.



4.5. La Revisión se propone adaptar a: las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en adelante DOG y DOT; el Plan Insular de Tenerife, en adelante PIOT; y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, en adelante PTOTT, y así se recoge como objetivo de la misma. A este respecto, en esta fase cabe mencionar:

- a) Respecto a las DOG: la directriz 42 establece que se deberán prever los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos. Cuestión que no tiene reflejo en la presente Revisión.
- b) Respecto al PIOT: se precisa la valoración del Cabildo de Tenerife.
- c) Respecto a las DOT y PTOTT: si bien el presente informe no entra a valorar las cuestiones de ordenación turística por ser materia de otras Administraciones, sería conveniente recordar que el PTOTT recoge el área de esta actuación dentro de la Zona Turística: Puerto de la Cruz – Valle de la Orotava, como Área en Desarrollo de Ensanche y destino Mixto, dentro del Ámbito Particular: La Boruga 24.

Cuestiones a destacar de la regulación del citado ámbito del PTOTT son: por un lado se establece "*Condiciones de Aprovechamiento: No serán superiores a las definidas por el planeamiento urbanístico vigente para el conjunto del área o en su caso, del ámbito o sector de planeamiento urbanístico que lo desarrolle*"; a este respecto, la Revisión plantea un aumento de edificabilidad; y por otro lado, se plantean modificaciones en las condiciones edificatorias que deben estar en consonancia con lo dispuesto para el ámbito cuyas categorías de los diferentes usos llevan aparejadas unas condiciones edificatorias mínimas (PTOTT. Uso Principal: Turístico, Categoría: Establecimientos Turísticos Convencionales / Residencial, Categoría: Primera. Uso Secundario: Residencial, Categoría: Segunda). Se precisa la pertinente valoración por las Administraciones competentes (Dirección General de Infraestructura Turística y Cabildo de Tenerife).

4.6. De la propuesta de ordenación de la Revisión deriva el ajustar el parcelario a la ordenación propuesta; a este respecto, como ya se ha puesto de manifiesto, no se tiene el planeamiento vigente.

- 4.7. Con la presente Revisión se pretende que la ordenación del Sector, que en el PGO vigente se remitía al Plan Parcial de La Boruga cuya denominación es Suelo Urbanizable Sectorizado de Ordenación Incorporada (SUSO-OI), se regule directamente por el PGO denominándose Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por el Plan General (SUSO-PG). Esto conlleva que la ordenación del citado Plan Parcial debe ser volcada en la presente Revisión y las modificaciones que se produzcan deben ser claramente explicitadas y justificadas para su valoración.
- 4.8. Según el Cuadro de Superficies y Edificabilidades existía una subdivisión de los equipamientos en: comercial, docente (guardería), docente, social, parque deportivo... que no tiene reflejo en la presente ordenación. El cuadro hace referencia a una numeración de manzanas; no encuentra en el documento presentado ningún plano que refleje tal numeración.
- 4.9. Varios espacios libres no cumplen las dimensiones mínimas para ser computados dentro de las reservas del Sector.
- 4.10. No se presentan las secciones tipo de todos los viarios con distinción de las diferentes bandas (acera, calzada, aparcamientos...) y, en coherencia con la documentación presentada, faltaría la sección longitudinal del tramo del Camino de San Bartolomé dentro del sector.
- 4.11. Se contiene un apartado de normativa que requiere ser completado, al menos en lo referido a las condiciones de la edificación de los diferentes tipos edificatorios tanto residenciales (CJ-BO1, CJ-BO2, CJ-BO3, EC1, EC2), como de dotaciones y equipamientos. A su vez, se observa que se realiza una remisión a los criterios de ordenación edificatoria del PTOTT; la normativa de un documento cuya ordenación tiene carácter finalista debe ser regulada por el mismo de forma que cumpla y se adapte a la legislación e instrumentos de ordenación que le sean de aplicación.
- 4.12. Ciertos coeficientes empleados en el Cuadro de Cálculo del Aprovechamiento Medio discrepan de los recogidos en el PGO; se detectan al menos: el coeficiente de uso y el de tipología para el tipo edificatorio EC.
- 4.13. Se debe presentar la ficha del Fichero de Gestión Urbanística del PGO para el sector La Boruga (SA7) adaptada a la presente Revisión.
- 4.14. En el Estudio Económico Financiero se debe recoger la ejecución de las zonas verdes de nueva creación y no sólo el asfaltado del tramo del camino de San Bartolomé sino su completa ejecución como vía dentro del Sector con aceras, alumbrado público, etc.
- 4.15. En otro orden de cosas, se exponen las observaciones siguientes:
- a) En el plano de ordenación pormenorizada OP-6 de propuesta deben estar grafiadas las aceras, los aparcamientos, etc. de la misma manera y en coherencia a como se reflejan en el plano OP-3.
 - b) En el plano OP.4 Zonificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas: no se reflejan las rasantes del viario, no se recoge en la leyenda el significado de

(04-AC-14-04-28.DOC)

la trama color terracota (BIC), como tampoco se recoge el significado de la línea de protección del BIC con un ancho de 20 m a cada lado del eje del camino.

- c) Se deberían prever puntos de agua de riego para las nuevas zonas verdes, traseras al Camino de El Ciprés y, las que embocan con el Suelo Urbano San Bartolomé.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Orotava y al Cabildo Insular de Tenerife.

10 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. TRÁMITE DE SUBSANACIÓN DE REPAROS. T.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE. EXPTE. 2007/0525

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

El presidente pregunta a los representantes municipales si conocen el dictamen y si hay alguna de las cuestiones que se consideran por la ponencia técnica como no subsanadas con las que ellos no estén de acuerdo.

El Director General aclara que de las ocho cuestiones que en ponencia técnica se vieron como no subsanadas el Ayuntamiento las acepta como no subsanadas si bien propone que las corrija la Consejería. El Consejero Domingo Berriel pregunta al Ayuntamiento si entienden que alguna de las condiciones no se debería considerar "no subsanadas" y el Ayuntamiento contesta que no.

A continuación, Jesús Romero pide la palabra y hace mención a unas correcciones de errores detectados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, no relacionados previamente en el acuerdo de la COTMAC y que se recoge en el punto I del apartado B) Otras observaciones Técnicas del dictamen y que la ponencia tuvo por "no puestas" Se transcribe dicho apartado que pasa a ser explicado por margarita Reyes, técnico de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

1. Normativa de Ordenación Pormenorizada:

- "El art. 3.4.2, apartado 4, de las Normas de Ordenación Pormenorizada regula los chaflanes en el caso de la edificación cerrada.

Analizada la mencionada regulación, los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo han advertido de una posible indefinición e incoherencia en la regulación que se propone. Así, la primera parte del mencionado apartado 4 dispensa del establecimiento de chaflán a aquellos supuestos en los que la acera tenga tres (3) o más metros de ancho. Sin embargo, al final del mismo apartado 4, se señala de forma expresa que sólo se dispensan del establecimiento de chaflán aquellos supuestos en los que una de las aceras sea superior a cuatro (4) metros. Esta Dirección Técnica de Urbanismo entiende que dichas determinaciones son contradictorias entre sí y que existe una indefinición en la forma de proceder cuando la acera tiene entre tres (3) y cuatro (4) metros de ancho.

Consultado el planeamiento vigente se observa que el art. 9.2.4 de la Normativa Urbanística, que regula los chaflanes en la edificación cerrada, indica que los chaflanes no son preceptivos cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros. Es decir, en el planeamiento vigente son preceptivos los chaflanes si ninguna de las aceras tiene un ancho de más de cuatro (4) metros.

Esta Dirección Técnica considera que, a la vista de lo expuesto, debe entenderse que existe un error material en el art. 3.4.2 apartado 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del

(04-AC-14-04-28.DOC)

documento de Revisión ya que por una parte dispensa de los chaflanes en el caso de aceras de tres (3) o más metros de ancho y por otra parte señala que la dispensa sólo opera en el caso de que una de las aceras tiene un ancho de más de cuatro (4) metros (como en el planeamiento vigente). Se considera también que dicho error material debe ser corregido optando por que la dispensa sólo opere en el caso de que una de las aceras supere los cuatro (4) metros de ancho. Así, la regulación de los chaflanes en el documento de Revisión del Plan General quedaría equivalente a la regulación que se señala en el planeamiento vigente ya que no parece procedente, ni justificado, cambiarla.

Se propone, por consiguiente, corregir el art. 3.4.2, apartado 4, de las Normas de Ordenación Pormenorizada para eliminar la dispensa de chaflán en el supuesto de aceras tres (3) o más metros de ancho, manteniendo la regulación que aparece al final del apartado 4, que limita dicha dispensa al caso de que una de las aceras supere los cuatro (4) metros de ancho.”.

Existe consenso en considerar como no puestas en el documento estas correcciones por no ser el momento procedimental oportuno para ello.

A continuación se pasa a analizar lo observado respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, Complejo Deportivo del Suroeste, adscrito al ZAL S/C 1 como Sistema General deportivo.

Tras aclarar lo dictaminado por la ponencia técnica, se concluye que debe suprimirse la calificación de sistema general asignada al Complejo Deportivo del Suroeste, que se encontraba adscrito al ZAL S/C 1, manteniendo su misma clase y categoría y que esto formará parte de las correcciones que hará la Consejería. Los vocales acuerdan modificar el dictamen de la ponencia técnica en el sentido de suprimir el acuerdo de suspensión de este sector y considerar que es un condicionante que deberá corregirse.

Se pasa a analizar lo dictaminado por la ponencia técnica respecto del ZAL S/C 2, que según manifiesta Jesús Romero Espeja se aprobó como “no sectorizado diferido”. El Ayuntamiento considera que por una cuestión de coherencia la COTMAC le debería dar la misma calificación de estratégico que al ZAL S/C1. El Presidente, Domingo Berriel, explica que ya no procede adoptar ese acuerdo porque la aprobación ya se acordó con anterioridad. Tras aclarar el Ayuntamiento que no existen otros motivos más allá de la coherencia, el presidente dice que tratándose de una cuestión meramente “estética” se debería decir que este cambio no procede. Belinda Pérez, Letrada de la Dirección General del Servicio Jurídico, aclara al respecto que lo que no se puede acordar ahora es la suspensión de un sector que ya estaba aprobado, “salvo procedimiento legalmente establecido, que no es éste”.

Por último se aborda la cuestión relativa al “Almacén de Cepsa”. El Presidente explica que se propone dejarlo suspendido para que el Ayuntamiento busque una figura de protección que no suscite controversia jurídica y sea coherente con los pronunciamientos judiciales que ya existen. Señala que no se dice que no se tenga que proteger, pero sí que considera que habría que encontrar un procedimiento que no choque o colisione con la resolución judicial.

El Ayuntamiento señala que quedaron de acuerdo en la ponencia técnica en que el defecto era la falta de justificación de la ficha para mantener ese carácter integral dentro del catálogo municipal, que es un documento independiente de la declaración de BIC. Asimismo ponen de manifiesto sus dudas respecto a si se queda desprotegido el edificio al suspenderse la ficha porque, aclara el técnico municipal, “actualmente no está protegido”.

Domingo Berriel aclara que mandarán urgentemente a efectuar todas estas correcciones y se intentará que el tiempo sea el estrictamente necesario para realizar materialmente el trabajo por los Servicios correspondientes y poder proceder lo antes posible a la publicación.

(04-AC-14-04-28.DOC)

Tras aclarar el Presidente que se encomienda a la Consejería la subsanación de los condicionantes analizados sin que se considere necesario elevar nuevamente este asunto a la Comisión **SE ADOPTÓ POR LOS PRESENTES CON DERECHO A VOTO EL SIGUIENTE ACUERDO:**

PRIMERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 43.2.b) 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 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, CONSIDERAR NO SUBSANADOS la totalidad de los condicionantes expresados en el apartado primero del Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 de aprobación definitiva y parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (EXP. 2007/0525), toda vez que la documentación rectificadora, con toma de conocimiento por Decreto del Sr. Alcalde de fecha 12 de Febrero de 2014, no se acomoda en su totalidad a dichos condicionantes.

En síntesis, se detallan a continuación aquellos aspectos que se consideran no subsanados:

6. CONSIDERACIONES TECNICAS

(Se transcribe en cursiva el acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 para diferenciarlo de las consideraciones que se realizan en el presente acuerdo. Asimismo, para facilitar la comprensión, se mantiene el respeto a la numeración que trae causa de los acuerdos anteriores).

1. SOBRE EL PGO RESPECTO AL DICTAMEN DE LA PT DE 3 DE JUNIO DE 2011:

(...)

6.- En el tomo 2.1.1.A, página 115 del capítulo 7, Programa de Actuación, se incluye un título con el encabezado "indemnizaciones por vinculaciones singulares y responsabilidad patrimonial". Hay un error de numeración ya que no se encuentra en la pag. 110 del capítulo 6 del programa de actuación a que se alude en el tomo II.1 de Subsanciones e Informes. Debe rectificarse

No se subsana. Si bien se incorpora al documento, respecto al que se sometió a la COTMAC, un nuevo Tomo II.4. Subsanciones e Informes relativos al Acuerdo de la COTMAC de Aprobación Definitiva Parcial de fecha 30 de Julio de 2013, en el que se reconoce este error, no se subsana el Tomo II.1.Subsanación e Informes manteniendo el error señalado en el acuerdo de la COTMAC.

7.- Se debe eliminar en las Normas de Ordenación Pormenorizada la regulación de los parámetros para una serie de tipologías edificatorias que sólo son de aplicación a parcelas específicas de las Actuaciones Urbanísticas de Dotación.

Se subsana parcialmente. En las Normas de Ordenación Pormenorizada y en el cuadro de Coeficientes de Ponderación por Zonas de Edificación incluido en la Memoria de Ordenación, se suprime la regulación de las tipologías específicas de las AUD, salvo la denominada Ce-8 (G-16), del AMB 5.15.3. La Gallega Alta – Parque Lineal, que se mantiene en ambos documentos.

8.- En el Programa de Actuación se relaciona un listado de los distintos Planes Especiales de Ordenación que corresponden a la ordenación de las Actuaciones de Dotación. En todos ellos se especifica que la iniciativa de formulación de los mismos es pública. Por la propia naturaleza de estas actuaciones, se intuye que, en la mayoría de los casos, son de iniciativa privada, por lo que se debe subsanar este aspecto.

No se subsana. Se debe eliminar el sistema de ejecución público en todos los Planes Especiales de Ordenación de las AUD en el epígrafe 3.4. Desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de la Parte II del Programa de Actuaciones: Programación Temporal y Económica del PGO (Pg 116 de la MOP, documento en papel).



Se subsana. Se diferencia entre la gestión Pública y Privada de la iniciativa de planeamiento en el cuadro de Planes Especiales de Ordenación de las AUD de forma que, salvo las AUD-1 del AMB 3.1.3. Buenavista y la AUD-1 del AMB 3.9.3. El Ramonal, que son de iniciativa pública, todas las AUD tienen gestión privada.

No obstante persiste un error en cuanto a que, en el apartado 5 de la Parte II del Programa de Actuaciones, *Valoración de la redacción de Planes Especiales de iniciativa pública*, se incluye el PEO de la AUD-2 del AMB 3.2.1. Los Gladiolos – Divina Pastora entre los de iniciativa pública.

10.- 3.- En el Programa de Actuaciones, en el capítulo 5. Valoración de la redacción de Planes Especiales de iniciativa pública. Se deben recoger todos los instrumentos de ordenación de iniciativa pública que se prevén en el PGO.

Se subsana parcialmente. Se incorpora la valoración de la redacción de planes de iniciativa pública, si bien se detecta que no se incluyen los siguientes:

- Plan Especial de Renovación de la Zona de Actividades de Las Moraditas
- Plan Parcial del SUSNO Ensanche Llano del Moro 2 (SSU 5.19)
- Plan Parcial del SUSNO Ensanche Llano del Moro 3 (SSU 5.20)

32.- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SSU 5.16 Z.A.L. SC/1. La Dirección General de Industria ha procedido a la formulación de un Plan Territorial Especial de la actividad industrial de la Isla de Tenerife, en fase de Avance aprobada por resolución de 6 de Abril de 2011, y cuya Memoria Ambiental ha sido aprobada definitivamente, con condiciones, por la COTMAC en sesión de 27 de Mayo de 2013 y en el que este suelo aparece como Área logística insular de interés comarcal. Asimismo se practicó el preceptivo periodo de información pública según anuncio publicado en el BOC el 1 de Septiembre de 2011.

Por ello, a pesar del dictamen de la Ponencia Técnica y ante el Plan Territorial en trámite, procede la recategorización de este suelo como urbanizable no sectorizado estratégico, por aplicación de los Arts. 53, 68, 70 y 71 TxRf 1/2000 sobre el régimen del suelo urbanizable.

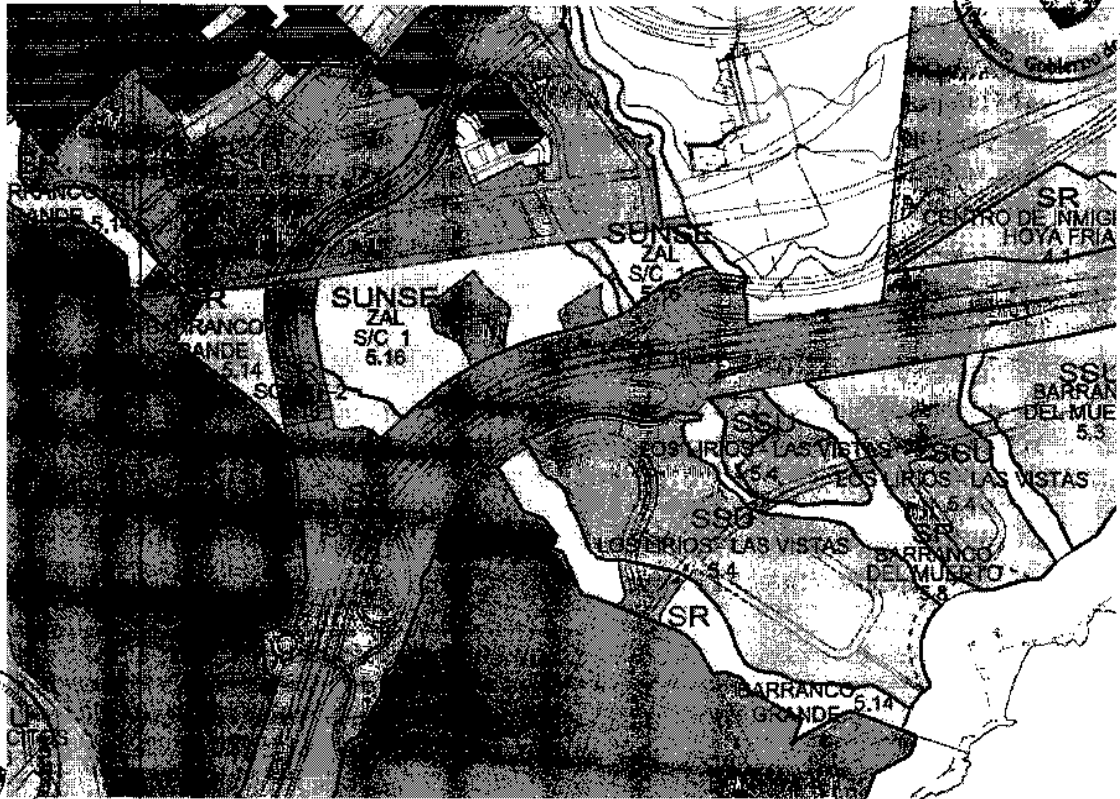
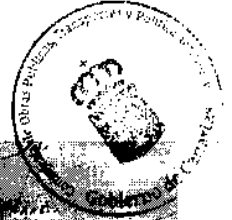
Se recategoriza el Sector como Suelo Urbanizable no Sectorizado Estratégico. No obstante, se hacen dos puntualizaciones en este apartado:

En el documento informado anteriormente y objeto del acuerdo de la COTMAC, el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado Z.A.L. S/C 1, tenía adscrito parte de un Sistema General en otro ámbito (S.G. Complejo Deportivo del Suroeste) con una superficie de 84.846 m² de suelo. El resto del S.G. Complejo Deportivo del Suroeste, con una superficie de 16.314 m², está adscrito al Sector de Suelo Urbanizable Los Lirios – Las Vistas, sobre el que la COTMAC no puso reparo alguno.

En el documento ahora presentado por el Ayuntamiento, se mantiene el S.G. Complejo Deportivo del Suroeste, si bien la superficie adscrita al SUNSE Z.A.L. S/C 1 se ha categorizado también como SUNSE Z.A.L. S/C 1, manteniendo el resto como estaba anteriormente.

Debe suprimirse la calificación de sistema general asignada al Complejo Deportivo del Suroeste, que se encontraba adscrito al ZAL S/C 1, manteniendo su misma clase y categoría.

(En el PGO vigente es SUSNO, Sistema General Parque Deportivo, a obtener por expropiación u ocupación directa en el segundo cuatrienio.)



Se cambia la calificación del *Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido ZAL S/C 2*, a *Suelo Urbanizable no Sectorizado Estratégico ZAL S/C 2*.

Entre los condicionantes establecidos en el Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 no se incluyó referencia alguna a este suelo, por lo que en este momento procedimental no procede este cambio.

45.- Se debe proceder a la corrección de los siguientes errores materiales:

5.- Fichero de ámbitos urbanísticos:

(...)

-AOU 5.1. Los Moriscos:

(...)

La parcela junto al campo de fútbol que era en PGO 2009 SG ELP Protección, no tiene trama y tampoco se computa su superficie.

Se justifica en el documento que no es un error: no se trama porque se considera esta parcela Suelo Rústico de Protección Natural. No obstante, queda como una "pequeña isla" de suelo rústico rodeada de suelo urbano por todos sus lados (limita con el término municipal de La Laguna, donde también está clasificado el suelo como urbano), por lo que es procedente reconsiderar esta clasificación.

No se introducen cambio en el documento. Al respecto, en el Tomo II.4. se contiene la siguiente explicación:



"Como se indica en el Acuerdo de la COTMAC, esta Dirección Técnica ha valorado y analizado la posibilidad de reclasificar esta bolsa de suelo rústico para pasarla a suelo urbano en la calificación de espacio libre.

La conclusión del análisis realizado es que no resulta procedente en esta fase de la tramitación, aprobado el documento definitivamente, reclasificar este suelo a urbano por la entidad de las modificaciones que implica. Dicha reclasificación supondría una modificación de la ordenación estructural establecida. Además, entre otras modificaciones, dicho cambio implicaría incluir dicha bolsa de suelo en el ámbito de suelo urbano colindante alterándose sus parámetros y los espacios libres previstos."

Se debe cumplimentar el acuerdo de la COTMAC.

6.- Fichero de suelos urbanizables:

(...)

- SSU - 5.18. Curva de La Gallega: Mientras que la suma de las superficies construidas expuestas en la ficha da un resultado de 142.347 m²c, refleja un total de 147.139 m²c. Al producirse errores en los cuadros numéricos en las sumatorias de las superficies edificables, consecuentemente también se hace extensivo a sus correspondientes coeficientes de edificabilidad.

Se ha subsanado el error en cuanto a la coherencia de los datos numéricos del Fichero de Ordenación Urbanística. No obstante, se detecta que se incorpora dos veces el plano de Alineaciones, Rasantes Y Zonas de Edificación (Tipologías) y no se incorpora el de Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística.

El Tomo II.4. incorpora la siguiente explicación sobre este apartado:

"Se detecta el error material señalado. El fichero sí incorpora el plano de usos pero su denominación es incorrecta ya que se titula como plano de alineaciones y tipología. Se corrige el título del plano denominándolo como plano de usos pormenorizados y gestión urbanística".

Si bien se comprueba que el error era de denominación del plano y se ha corregido, se detecta que ahora los dos planos se denominan "Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística".

2. MODIFICACIONES SIN RELACIÓN CON EL DICTÁMEN DE LA PoTc

BIC Almacén de CEPESA: Se debe eliminar la catalogación que le asigna el PGO 2012 a dicha edificación, Protección Integral, al ser objeto de Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2012 que establece la nulidad del Decreto que la declaraba como BIC.

No se subsana. Se mantiene el grado de Protección Integral de la edificación. En el Tomo II.4 se relatan los siguientes argumentos para su mantenimiento:

"El Acuerdo de la COTMAC, al interpretar la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2012, entiende que el nuevo Plan General no puede catalogar con el nivel integral de protección la nave almacén de CEPESA.

Sin embargo, el criterio de esta Dirección Técnica de Urbanismo sigue siendo el de que se puede mantener la protección integral del inmueble sin contravenir el fallo de la referida sentencia, tal y como ya se reflejó en el documento sometido a aprobación definitiva.

Los expedientes de incoación de BIC tienen una formulación y tramitación bien diferenciada de los expedientes de catalogación de un Plan General de Ordenación. La sentencia del Tribunal Supremo lo que anula es el expediente de incoación del BIC del Gobierno de Canarias, no el expediente de catalogación municipal.

(04-AC-14-04-28.DOC)

Hay que tener en cuenta que cuando la sentencia ordena la cancelación de todas las inscripciones o asientos a que hubiera dado lugar dicho expediente en cualesquiera registros o catálogos, se está refiriendo a las consecuencias jurídicas que de por sí tiene la incoación de un expediente de BIC (Arts. 20, 23, 26, 27, 28 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias), muy diferentes a las de la catalogación municipal. Y es que, en el fondo, no se han cuestionado los valores patrimoniales que se han de proteger del inmueble, sino la tramitación de un expediente para declararlo Bien de Interés Cultural, y en concreto, por caducidad en la tramitación de dicho expediente. Por las razones que se exponen no se introducen cambios en el documento."

- *Ficha 31 de Aparcamientos "Acceso Residencia": Se debe resolver la contradicción existente puesto que, aunque el gráfico del aparcamiento es diferente, los datos de superficie de suelo, construida o número de plazas estimadas siguen siendo las mismas.*

Se modifica la superficie de suelo de la actuación (se sustituye 7.000 m²s por 8.876 m²s) y se mantiene la superficie construida (21.000 m²c), la altura (3 plantas en sótano) y el número de plazas de aparcamiento (700 plazas).

4. CORRECCIÓN DE ERRORES

Se debe proceder a la corrección de los siguientes errores materiales:

a) Fichero de Ordenación Urbanística:

AMB 1.6.3.A.: En el fichero de características del ámbito se ha eliminado una AESL (C/ Nila), pero se mantiene en el esquema de gestión.

No se corrige. Se mantiene la AESL en el Esquema de gestión, si bien en el Tomo II.4. se sostiene que se ha eliminado la misma.

AMB 2.10.2.: La superficie que se señala en el Fichero de aparcamientos en el Mencey abarca también el subsuelo de la edificación catalogada.

Si bien se trata de un ámbito suspendido por el Dispositivo Segundo del Acuerdo de la COTMAC, se corrige el gráfico de ocupación del aparcamiento. No obstante, no se alteran las superficies de suelo, la construida ni el número de plazas de aparcamiento, lo cual resulta incoherente con el nuevo grafismo.

AMB 3.2.1.: La ficha de la AUD-2 tiene una edificabilidad del PGO vigente de 7.203,60 m²c, cuando la cifra real debe ser de unos 6.640 m²c. En cualquier caso, se debe aclarar si se gestionará por un sistema público, tal y como se expresa en el Programa de Actuación.

Se corrige la edificabilidad en el sentido requerido.

No obstante persiste un error en cuanto a que, en el apartado 5 de la Parte II del Programa de Actuaciones, *Valoración de la redacción de Planes Especiales de iniciativa pública*, se incluye el PEO de la AUD-2 del AMB 3.2.1. Los Gladiolos – Divina Pastora entre los de iniciativa pública, tal y como se expresó en el anterior apartado 1.8.



3. Planos de Ordenación Pormenorizada:

- *“En los planos de ordenación pormenorizada del ámbito 5.10.1 no se refleja un peatonal que se ha establecido como necesario para permitir el trazado de la red de saneamiento de la zona. Se considera que dicha omisión tiene el carácter de error material que debe ser subsanado. Las razones que justifican la introducción de este peatonal se exponen de forma pormenorizada en un informe complementario anexo incluido en el apartado correspondiente del Tomo II.4 (informe referido al error material D.2.12).”*

No se refleja como AESL en el PA y EEF

8. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. Con carácter general conviene precisar que aquellas partes del Plan General que el acuerdo de la COTMAC no somete a suspensión o a la rectificación de reparos de algún tipo, se entiende que entran dentro del apartado aprobado definitivamente y, por ello no susceptibles de modificación en este trámite sin acudir a los mecanismos prevenidos en los arts. 102 y 103 de la Ley 30/1992 del Procedimiento Administrativo Común.

2. Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, Complejo deportivo del Suroeste, adscrito al ZAL S/C1 como Sistema General deportivo.

Se recategoriza ahora igual que el ZAL S/C1, como suelo urbanizable no sectorizado estratégico, suelo al que se hallaba vinculado como sistema general adscrito.

Debe suprimirse la calificación de sistema general asignada al Complejo Deportivo del Suroeste, que se encontraba adscrito al ZAL S/C 1, manteniendo su misma clase y categoría.

3. El suelo urbanizable no sectorizado diferido ZAL S/C 2 se recategoriza como suelo urbanizable no sectorizado estratégico.

Forma parte de los ámbitos aprobados definitivamente.

Entre los condicionantes establecidos en el Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 no se incluyó referencia alguna a este suelo, por lo que en este momento procedimental no procede este cambio.

4. **AOU.5.1.-Los Moriscos.** Se trama como suelo rústico de protección Natural una parcela junto al campo de fútbol rodeada de suelo urbano por todos sus lados, incluso los terrenos que forman parte del municipio de La Laguna.

En el plan general vigente tiene la consideración de sistema general, Espacio Libre de Protección.

El Plan no justifica los valores naturales o ecológicos presentes en el terreno según establece el art. 55.a) del Texto Refundido 1/2000 para otorgarle la categoría de suelo rústico de protección natural.

No se cumple el acuerdo de la COTMAC.



AMB 5.11.5.: Los porcentajes de superficie construida por usos pormenorizados vinculantes que se establecen en la ficha de Condiciones e Instrucciones no son coherentes con los máximos que se establecen en el cuadro de características del ámbito.

Se corrige el porcentaje mínimo de edificabilidad destinada a Equipamiento, pasando del 3% de la edificabilidad total del ámbito al 1,5%.

No obstante, si se establece una superficie construida máxima (6% de la edificabilidad total del sector) destinada a uso residencial colectiva VP diferente de la superficie construida neta que se señala en el cuadro, se desvirtúa el porcentaje legal exigido para este uso en todo el PGO.

Por todo ello se estima que, de mantener un porcentaje de usos para su concreción por el Plan Parcial, el uso Residencial VP debe establecerse como mínimo y no como máximo.

7. OTRAS OBSERVACIONES TÉCNICAS

Se incorporan al documento una serie de correcciones de errores detectados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, no relacionados previamente en el acuerdo de la COTMAC y explicados en el Tomo II.4. de la siguiente forma:

2. Normativa de Ordenación Pormenorizada:

- “El art. 3.4.2, apartado 4, de las Normas de Ordenación Pormenorizada regula los chaflanes en el caso de la edificación cerrada.

Analizada la mencionada regulación, los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo han advertido de una posible indefinición e incoherencia en la regulación que se propone. Así, la primera parte del mencionado apartado 4 dispensa del establecimiento de chaflán a aquellos supuestos en los que la acera tenga tres (3) o más metros de ancho. Sin embargo, al final del mismo apartado 4, se señala de forma expresa que sólo se dispensan del establecimiento de chaflán aquellos supuestos en los que una de las aceras sea superior a cuatro (4) metros. Esta Dirección Técnica de Urbanismo entiende que dichas determinaciones son contradictorias entre sí y que existe una indefinición en la forma de proceder cuando la acera tiene entre tres (3) y cuatro (4) metros de ancho.

Consultado el planeamiento vigente se observa que el art. 9.2.4 de la Normativa Urbanística, que regula los chaflanes en la edificación cerrada, indica que los chaflanes no son preceptivos cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros. Es decir, en el planeamiento vigente son preceptivos los chaflanes si ninguna de las aceras tiene un ancho de más de cuatro (4) metros.

Esta Dirección Técnica considera que, a la vista de lo expuesto, debe entenderse que existe un error material en el art. 3.4.2 apartado 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del documento de Revisión ya que por una parte dispensa de los chaflanes en el caso de aceras de tres (3) o más metros de ancho y por otra parte señala que la dispensa sólo opera en el caso de que una de las aceras tiene un ancho de más de cuatro (4) metros (como en el planeamiento vigente). Se considera también que dicho error material debe ser corregido optando por que la dispensa sólo opere en el caso de que una de las aceras supere los cuatro (4) metros de ancho. Así, la regulación de los chaflanes en el documento de Revisión del Plan General quedaría equivalente a la regulación que se señala en el planeamiento vigente ya que no parece procedente, ni justificado, cambiarla.

Se propone, por consiguiente, corregir el art. 3.4.2, apartado 4, de las Normas de Ordenación Pormenorizada para eliminar la dispensa de chaflán en el supuesto de aceras tres (3) o más metros de ancho, manteniendo la regulación que aparece al final del apartado 4, que limita dicha dispensa al caso de que una de las aceras supere los cuatro (4) metros de ancho.”.

Esta cuestión se considera como no puesta en el documento.

5. Apartado 6.4.- Almacén de Cepsa.

El plan incluye el edificio del almacén de CEPESA en el catálogo municipal en la categoría de protección integral.

La catalogación municipal de protección integral de la edificación consigue el mismo efecto protector que la declaración del mismo como BIC, anulada por sentencia del Tribunal Supremo de 12 de Marzo de 2012, confirmatoria de la dictada por la sala del tribunal Superior de Justicia de Canarias con fecha de 27 de Abril de 2010.

Cabe ampliar informes jurídicos anteriores trayendo a colación el fundamento jurídico Quinto de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia en cuanto que, una vez resueltas las cuestiones formales, contiene un pronunciamiento de fondo sobre la valoración de este inmueble cuyo contenido literal es el que sigue:

"La segunda cuestión a resolver hacer referencia al fondo del asunto, si el inmueble en cuestión reúne o no los requisitos del art. 17 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo (LCAN 1999, 96), de Patrimonio Histórico de Canarias, conforme al cual: "Artículo 17. Régimen general

1. Se declararán bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario aquellos bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

2. La declaración de bien de interés cultural conlleva el establecimiento de un régimen singular de protección y tutela.

3. Los restantes bienes integrantes del patrimonio histórico se protegerán a través de su inclusión en los catálogos arquitectónicos municipales, en el Inventario Regional de Bienes Muebles, o en las cartas arqueológicas o etnográficas, según corresponda."

Lo primero que resulta evidente es que el edificio cuya arquitectura se pretende considerar como con categoría de Monumento fue parcialmente derribado con conocimiento y aquiescencia de todas las Administraciones implicadas para la urbanización de la zona; casi la mitad del mismo fue derruida y la empresa recurrente debió reconstruir una parte de él, la fachada Norte que se volvió a construir a imitación de la principal, ello hace difícil estimar, por un lado, que el edificio actualmente siga manteniendo la misma estructura y configuración que hubieran justificado su mantenimiento y su declaración como Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento, y, por otro lado, como señala la parte recurrente, en tanto se urbanizaba la zona las Administraciones implicadas no estimaron que el Almacén de Cepsa fuera otra cosa que un obstáculo para el desarrollo urbanístico de la zona y, no sólo no pusieron pegas al derribo de casi la mitad del edificio y de su fachada norte, sin que concedieron las licencias oportunas y aceptaron el resultado de las obras de urbanización realizadas, cuya evidente y notoria necesidad para la ciudad de Santa Cruz de Tenerife no discutió ninguna de las partes en su momento, ello compagina mal con la estimación actual de que el edificio debe mantenerse en su estado actual pese a quien pese y sin respetar la calificación urbanística y posibilidades del terreno que en su momento se reconocieron y convinieron entre el Ayuntamiento y la empresa propietaria. Para justificar la valoración arquitectónica del inmueble sólo se obtuvo un informe del Organismo Autónomo de Museos, informe escueto, de un folio por una sola cara, y, aunque pudiera estimarse como favorable el de la Universidad, no da lugar a una motivación suficiente para una calificación tan restrictiva de los derechos del propietario del inmueble y que pueda considerarse como no arbitraria y justificadora plenamente de los notorios valores



(04-AC-14-04-28.DOC)

arquitectónicos que constituyan un testimonio singular de la cultura canaria, sin que tampoco el informe del Consejo del Patrimonio Histórico de Canarias, escasamente más de un folio, presente aspectos distintos del otro informe emitido, resaltando en ambos casos que sigue tratándose de una zona industrial; de hecho, en la solicitud inicial dirigida al Cabildo se habla de que el edificio corresponde a la etapa madrileña (no canaria) del arquitecto Don Héctor (folio 31) y se reconoce que aproximadamente la mitad del almacén se derribó en los años 90, aunque la fachada norte derribada se reconstruyera a imitación de la principal, el edificio se delimita por cuatro calles, la calle Aurea Díaz Flores y la Avenida Manuel Hermoso Rojas, y dos calles interiores de la refinería de Cepsa, difícilmente el entorno puede afectar a la consideración del bien y su categoría como monumento; los planos son del año 1.957, con revisiones posteriores, no es pues de las obras que tenga un especial carácter histórico en relación al arquitecto mencionado, existen obras muy anteriores ya especialmente protegidas. Por su lado, la parte actora también ha presentado un informe pericial ratificado en autos que sin dejar de reconocer la valía profesional del arquitecto que redactó el proyecto del Almacén, concluye que no es una sus obras más relevantes ni vanguardistas y que realmente es un edificio industrial cuyos valores actualmente se han reducido considerablemente y no tiene un encuadre lógico y coherente con el resto de la zona.

Por todo ello, también al estimar que no hay datos objetivos o subjetivos suficientes aportados al expediente que justifiquen la declaración contenida en el Decreto 99/2005 de 1 de junio (LCAN 2005, 179), procede también por este motivo, estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto”.

Frente a este precedente judicial el Plan General cataloga el edificio en la categoría de protección integral contenida en el punto 6 del tomo 3, destinado a la memoria, normas y planos de patrimonio histórico que se reproduce literalmente a continuación:

“6.- Grados de Protección

Según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias se definen para el presente Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, tres niveles de protección: Integral, Ambiental y Parcial.

A.- Grado de protección INTEGRAL:

Se aplicará a las construcciones que deban ser objeto de conservación integral y protegerá la totalidad del inmueble. Se incluyen aquellos edificios que justifiquen la preservación de sus características arquitectónicas originarias y cuya pérdida o alteración produciría un daño irreparable en los valores que representa. Dentro de este nivel de protección se destacan todos los inmuebles declarados BIC, cuya relación se detalla en el capítulo 3 “Bienes de Interés Cultural” de esta Memoria”.

De la lectura de ambos textos se estima que con la citada normativa del Plan se elude el cumplimiento estricto de la sentencia en cuanto la normativa citada equipara el grado de protección integral al propio de los Bienes de Interés Cultural (BIC) toda vez que la misma norma citada invoca la misma Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico.

Por otra parte, no contiene El Plan General justificación alguna que sustente esa protección, a pesar de la cual contradice la resolución jurisdiccional en cuanto al fondo del asunto.

No se subsana.

- 6. Errores materiales.** Los errores materiales son aquellos que se deducen directamente del expediente administrativo debiendo distinguirse de lo que son cambios de criterio sobre aspectos del Plan. Sobre los concretos errores que constan en la documentación, se remite esta cuestión al contenido de las observaciones técnicas.

SEGUNDO. De conformidad con el artículo 44.2.c) del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y a propuesta del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, realizar de oficio, sin necesidad de requerimiento previo y a costa del obligado, las rectificaciones y modificaciones necesarias para la subsanación de los condicionantes no subsanados que se detallan en el apartado primero.

TERCERO. Encomendar a la Dirección General de Ordenación del Territorio que proceda a realizar de oficio las rectificaciones y modificaciones conforme establece el apartado segundo y verificado su cumplimiento, se ordenará la publicación del acuerdo de 30 de julio de 2013, de aprobación definitiva y parcial del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (EXP. 2007/0525).

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y al Cabildo Insular de Tenerife.

11 ASUNTOS DE URGENCIA.

No hubo asuntos de esta naturaleza.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 15:35 horas del día 28 de abril de 2014, de todo lo cual, en mi condición de Secretaria, doy fe.

Vº Bº El Presidente de la Comisión.




Do.º Bertel 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 abril de 2014, ha sido ratificada en sesión del mismo órgano colegiado celebrada el día 26 de mayo de 2014. Y para que así conste, emito la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a 27 de mayo de 2014.



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

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14